

# **VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ**



Maatschappelijke zetel

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.45

Fax: 02/505.42.00

[www.vhm.be](http://www.vhm.be)

**RAAD VAN BESTUUR**  
**Voorzitter**



Bob DE RIDDER  
Sint-Niklaas

**Vice-voorzitter**



Willy DE SAEGER  
Ninove-Denderwindeke

**Bestuurder**



André BERVAES  
Rekem

**Bestuurder**



Jean-Paul COENEN  
Hasselt

**Bestuurder**



Jos GEUENS  
Balen

**Bestuurder**



Sien WINTERS  
Heverlee

**GEMEENSCHAPSCOMMISSARISSEN**



Leo GUNS  
Affligem



Albert VANHOOF  
Oud-Heverlee

**AUDITCOMITE**  
**Voorzitter**



Willy DE SAEGER  
Ninove-Denderwindeke

**Bestuurder**



Bob DE RIDDER  
Sint-Niklaas

**Bestuurder**



Alois DE BACKER  
Itegem

**Bestuurder**



Hilde DEGEZELLE  
Hamme

**Bestuurder**



Martine DE REGGE  
Gent

**Bestuurder**



Eddy PANNECOUCKE  
Oostende

**Bestuurder**



Annick VANHOVE  
Mechelen

**DIRECTIE**



Hubert LYBEN  
Tervuren



Herman ROMBAUT  
Gent

**Bestuurder**



André BERVAES  
Rekem

**Bestuurder**



Eddy PANNECOUCKE  
Oostende

## Voorwoord

Het jaar 2005 is het laatste volledige jaar geweest dat de VHM haar opdracht nog onder de vertrouwde vorm vervulde. Na 15 jaar trouwe dienst wordt de VHM in de loop van 2006 omgevormd tot de VMSW, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Dat gebeurt in het kader van de grootscheepse Vlaamse overheidsreorganisatie. 2005 is allerminst een 'uitboljaar' geweest. Zoals u verder kunt lezen, werden talrijke initiatieven opgestart en mogen we de cijfers en realisaties bijzonder geslaagd noemen.

De rode draad doorheen heel 2005 was de ondersteuning die de VHM bood bij verschillende beleidsvoorberedende projecten. Dat gebeurde steeds in nauwe samenwerking met het kabinet en de sector. Het onderzoek naar een nieuw financieringssysteem, het ontwerp van een nieuw overdrachtenbesluit en de uitwerking van het kaderbesluit sociale huur betreffen de voornaamste dossiers. Deze projecten - die al tot degelijke tussentijdse resultaten hebben geleid - gaan in 2006 verder richting eindmeet.

Het concept van de financiële planning van de SHM's werd getest en doorgenomen met een aantal SHM's. Bedoeling is dat SHM's binnenkort zelfstandig geplande projecten al dan niet in hun financiële planning kunnen opnemen. Eind 2006 zouden alle SHM's via deze toepassing een financiële planning bij de VHM/VMSW moeten kunnen indienen. Zo kan de draagkracht van SHM's om eigen middelen te investeren in projecten, precies worden ingeschat en wordt een beter zicht gekregen op de toekomstige financiële behoeftes van de individuele SHM's en de sector in zijn geheel. Een andere verwezenlijking op financieel vlak is het nieuwe reglement met betrekking tot het beheer van de eigen middelen van de SHM's. Dat reglement zorgt voor het evenwicht tussen het gebruik van eigen middelen voor investeringen en de bekommernis om de financiële gezondheid van de sector in zijn geheel. Op verzoek van het kabinet Wonen werd ook een grondige studie verricht naar de financiële situatie van de huursector. Belangrijkste conclusie hieruit was dat er - niet in het minst dankzij de verhuursubsidie en de begeleidende maatregelen daarbij - een duidelijke verbetering merkbaar is, al bevindt een meerderheid van de SHM's zich nog in een risico-omgeving.

Eind 2005 lanceerde de VHM voor de derde maal haar eigen CBO-procedure. Met deze VHM-procedure voor publiek-private samenwerking binnen de sociale huisvestingssector willen we mee helpen zoeken naar kansrijke oplossingen om het nijpende tekort aan sociale woningen in Vlaanderen op te vangen. Grondinbreng, projectontwerp en realisatie worden in het CBO-model in één procedure geïntegreerd. Bovendien sluit CBO beter aan bij de actuele kenmerken binnen sociale huisvesting, nl. kleinschalig, inbreidingsgericht, kernversterkend en het bevorderen van sociale verwevenheid. CBO-projecten gelegen in woonuitbreidingsgebieden moeten zich wel situeren in woonuitbreidingsgebieden die volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogen worden ontwikkeld of ontwikkelbaar zijn via een goedgekeurd BPA of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. We verwachten dat privé-ondernemers hierdoor meer dan 300 nieuwe sociale woningen zullen kunnen bouwen.

Met een aantal SHM's die nog geen werkafpraak met de VHM hebben ondertekend, heeft de VHM de onderhandelingen intensief verdergezet. Tegelijkertijd vonden ook de eerste jaarlijkse evaluatiemomenten plaats van de werkafspraken die in 2004 werden afgesloten. In een constructieve sfeer hebben de VHM en de betrokken individuele SHM's de onderlinge samenwerkingsafspraken nauwgezet geëvalueerd. Een geïnformatiseerd opvolgingssysteem dat in 2005 werd ontwikkeld, moet de verdere taakverdeling overzichtelijk in kaart brengen en een efficiënte en effectieve rapportering mogelijk maken.

Ook op vlak van administratieve vereenvoudiging en e-government droeg de VHM zeker haar steentje bij. Via de toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid werd de eenmalige inschrijving van kandidaat-huurders verder geoptimaliseerd. Via een centraal netwerk kunnen de vereiste gegevens veilig en snel opgevraagd worden. Behalve een enorme tijdswinst en kostenbesparing voor alle betrokken partijen verschaft het systeem de SHM's ook meer gelegenheid voor het sociale aspect en persoonlijke betrokkenheid op het moment van de inschrijving. De integratie van de elektronische identiteitskaart in de toepassing leverde de VHM bovendien de Microsoft-trofee voor overheid en administratie op. Het project kwam tot stand dankzij een intense samenwerking tussen Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, de VHM, een vertegenwoordiging van de SHM's en de KSZ.

Wat de realisaties op het terrein betreft, staat de samenwerking met de SHM's in 2005 geboekstaafd als een absoluut recordjaar: in totaal werd voor bijna 632,4 miljoen euro geïnvesteerd. We kunnen vooral voor het investeringsprogramma in de huursector en het bouwprogramma in de koopsector van een sterke inhaalbeweging spreken na de vertraging eind 2004, o.m. ten gevolge van de nieuwe grondverzetregeling. De acties die ondernomen werden om de dossierbehandeling zo doeltreffend mogelijk te laten verlopen, hebben duidelijk vruchten afgeworpen. In totaal werden 10.599 woningen aangekocht, gebouwd of gerenoveerd.

Opgedeeld naar de verschillende kernactiviteiten vertaalt zich dat in de bouw van 2.789 sociale woningen, waarvan er 2.061 bestemd zijn voor verhuur en 728 voor verkoop. De raad van bestuur keurde de renovatie van 7.810 huurwoningen goed. Verder in dit jaarverslag vindt u ook de cijfers van de voorbije jaren zodat u de sterke stijging van bouw- en renovatieactiviteiten statistisch kunt vaststellen.

Wat sociale leningen betreft, werden in totaal 846 akten verleden voor VHM-leningen.

Beter Bestuurlijk Beleid, de reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid, zal in 2006 ook voor het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) in een definitieve plooi vallen. RWO zal worden gevormd door een departement, vier intern verzelfstandigde agentschappen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die als extern verzelfstandigd agentschap met een eigen raad van bestuur zal worden opgericht. De VMSW wordt de rechtsopvolger van de VHM, Vlabinvest en het Garantiefonds voor de Huisvesting. Niet alleen de naam, maar ook het takenpakket en de personeelsformatie zullen hierdoor ingrijpende wijzigingen ondergaan. Zo zal de VMSW in vergelijking met de huidige VHM ook verantwoordelijk worden voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur en zal Vlabinvest worden geïntegreerd. De voogdij- en inspectietaken en de opvolging van het sociaal huurstelsel zijn de belangrijkste taken die zullen worden overgedragen aan het departement en de andere agentschappen binnen het beleidsdomein.

Tot slot rest ons nog onze welgemeende dank uit te spreken aan allen die het voorbije jaar weer mee hun schouders hebben gezet onder onze maatschappelijke opdracht en daardoor veel mensen een dak boven het hoofd gaven. Met terechte fierheid kunnen we terugkijken op de mooie realisaties die in 2005 tot stand kwamen. En onder welke vlag we binnenkort ook mogen samenwerken, we zijn ervan overtuigd dat we met eenzelfde inzet en enthousiasme met een gerust hart naar de toekomst mogen kijken, nieuwe uitdagingen tegemoet!

Hubert Lyben  
Administrateur-generaal

Bob De Ridder  
Voorzitter raad van bestuur



Bob De Ridder  
Voorzitter raad van bestuur



Hubert Lyben  
Administrateur-generaal

# INHOUDSTAFEL

DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ .....	7
LIJST VAN AFKORTINGEN .....	8
<b>1. AANDACHTSPUNTEN VAN HET VOORBIJE WERKJAAR .....</b>	<b>9</b>
1.1 Investerings VHM in 2005 .....	10
1.2 De ALESH-operatie .....	11
1.3 Financiële items .....	11
1. De 'sale & rent back' - operatie .....	11
2. Financiële planning .....	12
3. Doorlichting van de huursector .....	13
4. De verhuursubsidie .....	13
5. Nieuwe reglementering voor het beheer van de rekening-courant SHM's .....	13
1.4 Werkafspraken: evolutie en evaluatie .....	14
1.5 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: derde procedure .....	14
1.6 Toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid - gebruik elektronische identiteitskaart .....	15
1.7 Huisvesting Herbekeken 2 .....	16
1.8 Energiekorting voor sociale huurders .....	17
1.9 Overlegplatform sociale diensten .....	18
1.10 Ondersteuning beleidsvoorbereiding .....	18
1. Nieuw financieringssysteem .....	18
2. Nieuw overdrachtenbesluit .....	19
3. Voorbereiding kaderbesluit sociale huur .....	20
<b>2. SOCIALE WONINGEN BOUWEN .....</b>	<b>23</b>
2.1 Grondvoorraad en grondtransacties .....	24
2.2 Bouwactiviteiten .....	30
2.3 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken, gesloten door de SHM's in 2005 .....	33
<b>3. SOCIALE HUURDERS, KOPERS EN ONTLEENERS .....</b>	<b>35</b>
3.1 Verhuring van sociale woningen .....	36
3.2 Verkoop van woningen en kavels .....	46
3.3 Bijzondere sociale leningen .....	48
<b>4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES .....</b>	<b>57</b>
4.1 Thesaurie .....	58
4.2 Bijzondere opdrachten .....	65
<b>5. ORGANISATIE EN WERKING .....</b>	<b>67</b>
5.1 Personeel .....	68
5.2 Informatica .....	71
5.3 Juridische dienst .....	73
5.4 Communicatie .....	73
5.5 Interne audit .....	75
5.6 Kennisbeheer .....	75
5.7 Klachtenbeheer .....	76
5.8 De VHM en andere instanties betrokken bij het sociaal woonbeleid .....	77
5.8.1 Denktank Wonen - Welzijn .....	77
5.8.2 Europese en internationale dossiers .....	77
5.8.3 Vlabinvest .....	79
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>80</b>
I. Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2001-2005 .....	80
II. Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur .....	81
III. Algemene lijst van de SHM's per provincie .....	82
- VB-sector .....	82
- KV-sector .....	91

# DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) is een Vlaamse openbare instelling die belast is met het toezicht op en de dienstverlening aan de 114 door haar erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). 92 sociale huisvestingsmaatschappijen zijn actief in de sector Verhuring en Beheer (VB), 17 in de sector Kredietverlening en Verkoop (KV) en 6 hebben gemengde activiteiten.

De VHM werd in 1988 opgericht bij decreet van het Vlaamse Parlement maar begon haar activiteiten pas in 1990, na publicatie van de noodzakelijke Koninklijke Besluiten.

De VHM is, wat Vlaanderen betreft, de rechtsopvolgster van de voormalige NMH (Nationale Maatschappij voor de Huisvesting) en van de huisvestingsactiviteiten van de voormalige NLM (Nationale Landmaatschappij). De VHM staat in Vlaanderen in voor de bouw van sociale woningen, woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen met een lager inkomen. Daarnaast staat zij leningen toe aan particulieren voor het bouwen, aankopen en/of renoveren van dergelijke woningen.

Het is evenwel zo dat de VHM slechts in uiterst zeldzame omstandigheden zelf als bouwheer optreedt. In de praktijk worden de woningprojecten gerealiseerd door de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen. Die maatschappijen zijn veelal ontstaan uit gemeentelijke initiatieven en hebben gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaams Gewest, de provincie en eventueel particulieren en/of private bedrijven als aandeelhouders. Ze hebben daarom een goede kijk op de plaatselijke noden.

De VHM heeft een bankiersfunctie voor de SHM's en oefent een financieel, technisch, administratief en sociaal toezicht uit. Die taken worden in veel gevallen geconcretiseerd in de vorm van dienstverlenende activiteiten. Ten behoeve van de sector van de gewaarborgde sociale kredietverlening (de zgn. kredietmaatschappijen of KM's, waarvan de erkenning, het toezicht en organisatie van de financiering tot 30 juni 2004 aan de VHM opgedragen waren) werd door de VHM een aangepaste financieringsstructuur ontwikkeld die gebruik maakt van de effectiseringstechniek.

De VHM wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit dertien leden, onder wie een voorzitter en een vice-voorzitter. Zij worden benoemd door de Vlaamse Regering. In de praktijk komt de raad van bestuur om de 14 dagen samen. Hij neemt beslissingen in verband met de realisatie van sociale woningbouwprojecten en omtrent financiële, administratieve, operationele en personeelsaangelegenheden.

De administrateur-generaal is belast met de dagelijkse leiding van de VHM. Hij voert de beslissingen uit die de raad van bestuur heeft genomen. Hij leidt het werk van de personeelsleden en oefent er toezicht op uit. Samen met de adjunct-administrateur-generaal vormt hij de algemene directie.

Eind december 2005 telde de VHM 191 statutaire personeelsleden en had zij ook 98 contractuelen in dienst.

## LIJST VAN AFKORTINGEN

ADL	Activiteiten van het Dagelijks Leven
AGI	Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
AROHM	Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen
APS	Administratie Planning en Statistiek
BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BPA	Bijzonder Plan van Aanleg
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CECODHAS	Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social
EID	Elektronische identiteitskaart
EM	Eigen middelen (van de SHM's)
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
GECORO	Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
GIS	Geografisch informatiesysteem
HIS	Hypothecair informatiesysteem
Ic	Inkomenscoëfficiënt
IP	Investeringsprogramma (van de VHM)
KM	Kredietmaatschappij
KSZ	Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid
KV	Kredietverlening en Verkoop
MVG	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
NFS2	Nieuw financieringssysteem
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
NLM	Nationale Landmaatschappij
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	Sociale huisvestingsmaatschappij
SKV	Sociale kredietvennootschap
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
SWL	Société wallonne du logement
VB	Verhuring en Beheer
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet
VREG	Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt
VTE	Volzijdse Equivalenten
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode





**AANDACHTSPUNTEN VAN  
HET VOORBIJE WERKJAAR**

## AANDACHTSPUNTEN VAN HET VOORBIJE WERKJAAR

### 1.1 INVESTERINGEN VHM IN 2005: EEN RECORDJAAR

In het voorbije jaar is er een recordbedrag geïnvesteerd in de sociale woningbouw in Vlaanderen, en dat zowel in de huur- als de koopsector. O.a. de aandacht die besteed werd en de acties die ondernomen werden met het oog op een zo efficiënt mogelijke dossierbehandeling hebben bijgedragen tot de heel goede resultaten in 2005.

Er kan gesproken worden van een sterke inhaalbeweging. Zowel in de huur- als de koopactiviteit zijn er meer middelen vastgelegd dan dat het jaarpro-

gramma 2005 groot was. Dat kan op het eerste gezicht contradictorisch lijken, maar er konden nog middelen worden vastgelegd die waren voorzien vóór 2005. Hierbij wordt specifiek verwezen naar het investeringsprogramma in de huursector en naar het bouwprogramma in de koopsector.

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

#### OVERZICHT VAN INVESTERINGEN 2002 – 2005 VOLGENS AARD VAN DE FINANCIERING

Oorsprong	Bedrag 2002	Bedrag 2003	Bedrag 2004	Bedrag 2005
1. Investeringskredieten (IP)				
a/Huursector	179.596.139,02	218.312.808,55	107.428.527,39	249.210.402,02
b/Eigendomssector (Hypothecaire verrichtingen)	90.791.740,56	69.240.386,00	97.912.522,00	82.673.427,00
<i>SUBTOTAAL INVESTERINGSKREDIETEN</i>	270.387.879,58	287.553.194,55	205.341.049,39	331.883.829,02
2. Bouwprogramma eigendomssector				
Eigen middelen SHM's	25.129.427,16	32.078.912,00	19.275.037,14	42.476.659,87
Marktconforme VHM-lening	19.360.740,05	20.917.085,23	11.249.097,13	23.707.532,51
<i>SUBTOTAAL BOUWPROGRAMMA</i>	44.490.167,21	52.995.997,43	30.524.134,27	66.184.192,38
3. Subsidies Vlaams Gewest (SBR, SSI, ...)	109.612.928,26	99.434.202,33	68.108.486,83	98.605.331,91
4. Eigen middelen SHM's <sup>1</sup>	48.659.871,85	44.473.297,81	40.174.496,38	68.229.761,41
5. Marktconforme VHM-lening <sup>1</sup>	45.545.452,75	63.176026,29	51.922.635,32	60.892.589,45
6. Lening derden	4.117.064,61	3.546.358,43	414.919,71	6.565.430,33
<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>

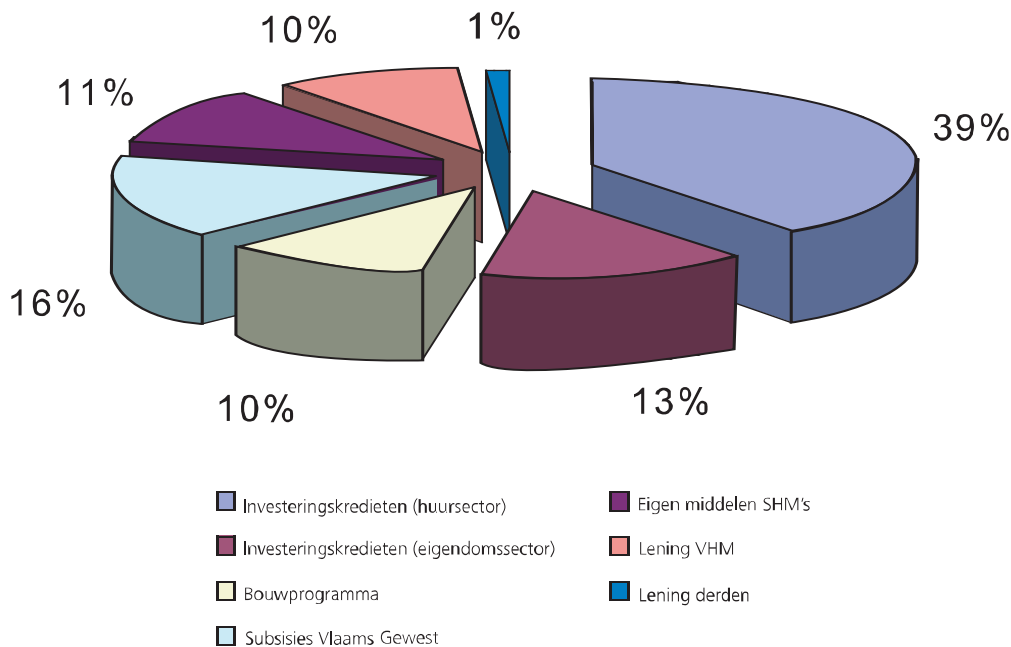
<sup>1</sup> Investeringskredieten die niet via het IP of het bouwprogramma verlopen.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, kon er het voorbije jaar in de huursector voor 249.210.402,02 euro aan projecten vastgelegd worden op het investeringsprogramma. Dat is een stuk hoger dan het investeringsplafond van het IP 2005 dat 230.600.803 euro bedroeg. Zoals reeds gezegd, is dit geen anomalie, aangezien er nog een deel middelen kon worden vastgelegd dat al was voorzien vóór 2005.

Wat de koopactiviteit betreft, valt de forse activiteit nog meer op, omdat er hier een verdubbeling van de geïnvesteerde middelen werd geregistreerd. Ook hier konden, en omwille van dezelfde reden als in de huursector, meer middelen worden vastgelegd dan het voorziene investeringsplafond van 54.236.098 euro.

De hogere vastleggingen van subsidies, eigen middelen, leningen VHM en leningen van derden bevestigen eveneens de hoge activiteitsgraad in 2005.

Uit volgend taartdiagram blijkt dat de investeringskredieten, die samen meer dan de helft van aangewende middelen uitmaken, het belangrijkste financieringskanaal zijn. Van die middelen bestaat in de huursector 28,74% uit programmasubsidies; in de koopsector is dat 14,45%. De overige middelen van de investeringskredieten worden door de VHM op de kapitaalmarkt ontleend. De rechtstreekse projectsubsidies van het Vlaamse Gewest bedragen 16 % van alle financieringskanalen.



De voornoemde middelen werden aangewend voor de aankoop, bouw of renovatie van 10.599 sociale woningen. Concreet betreft het de opbouw of verwerving van 2.061 huurwoningen en de bouw van 728 koopwoningen. Renovatiewerken werden gestart aan 7.810 huurwoningen.

## 1.2 DE ALESH-OPERATIE

Het ALESH, voluit Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting, werd opgericht om de schulden gemaakt door sociale huisvesting in het verleden te verdelen over de verschillende gewesten, waarbij de gewesten en hun huisvestingsmaatschappijen verhoudingsgewijs zouden bijdragen in de aflossing van die schulden.

Tijdens een vergadering van het Overlegcomité van 22 september 2003 zijn de federale regering en de gewestregeringen principieel akkoord gegaan om via een ALESH-operatie de Maastricht-schuld te verminderen tegen einde 2003. Hierover werd reeds bericht in de jaarverslagen over 2003 en 2004. Toen werd ook gesteld dat er een langetermijnfinanciering uitgewerkt zou worden. De te herfinancieren schuld had op 29 december 2003 een marktwaarde van 1,7 miljard euro en werd opgedeeld in drie gelijke schijven. Twee schijven van 580,5 miljoen euro werden reeds op lange termijn vastgelegd in 2004.

De raad van bestuur van de VHM had beslist enkel in te stemmen met de operatie op voorwaarde dat deze risicoloos en sluitend zou zijn voor de VHM. Het Vlaams Gewest is hierop ingegaan door het AFV-

<sup>1</sup> AFV-voordeel is de huidige waarde van de jaarlijkse tussenkomsten die de federale overheid verplicht was aan het ALESH als compensatie voor het wegvallen van fiscale voordelen op leningen die de vorige jaren vervielen. Dat voordeel, voor Vlaanderen oorspronkelijk ca. 138 miljoen euro, werd doorgeschoven naar de gewesten.

voordeel<sup>1</sup> van 133 miljoen ter beschikking te stellen van de VHM in de vorm van een kapitaalverhoging. Die kapitaalverhoging wordt inmiddels aangevochten door de beroepsvereniging van de vastgoedsector, die de nietigverklaring ervan vordert, o.a. op grond van een zogenaamde overtreding van Europese staatssteunregels.

Gelet op de volledige volstorting van de kapitaalverhoging in 2005 heeft de VHM de resterende schijf van 580,5 miljoen euro, verminderd met een gedeelte van de kapitaalverhoging, op lange termijn geherfinancierd, aan een vaste rentevoet.

Voor het verdere beheer van de overgenomen ALESH-schulden is er een overeenkomst afgesloten tussen de VHM en het Vlaams Gewest. Die beheersovereenkomst houdt onder meer in dat met aanvang 1 januari 2005 de ALESH-schulden en -vorderingen boekhoudkundig en financieel afzonderlijk worden beheerd door de VHM.

## 1.3 FINANCIËLE ITEMS

### De 'Sale & rent back' - operatie

Om te voldoen aan de begrotingsnormdoelstelling besliste de Vlaamse Regering in 2004 over te gaan tot een 'sale & rent back'-operatie voor een aantal gebouwen van de Vlaamse overheid en drie administratieve zetels van Vlaamse Openbare Instellingen (VOI's).

Het Conscience-gebouw, het gebouw gelegen in de Koolstraat en de administratieve zetels van de Vlaamse Landmaatschappij en Kind & Gezin, werd gedurende 99 jaar in erfpacht gegeven, gekoppeld aan een wederinhuring van 18 jaar. Omdat er een wezenlijk verschil bestaat tussen de VHM en de twee voornoemde VOI's werd de maatschappelijke zetel

van de VHM, gelegen in de Koloniënstraat 40, uiteindelijk niet toegewezen. Immers, door een gedwongen verkoop worden de belangen geschonden van de andere aandeelhouders van de VHM en van haar belangrijkste schuldeisers, met name SHM's en de banksector. Bovendien bevindt de VHM zich buiten de consolidatiekring van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, waardoor een eventuele verkoopopbrengst binnen de thesaurie van de VHM zou blijven – en niet het saldo van de Vlaamse overheid zou verbeteren.

Om toch een bijdrage te leveren aan de begrotingsnormdoelstelling ging de VHM akkoord om haar kapitaalsubsidies met 20 miljoen euro te verlagen in 2005 en dat aan te rekenen op het tijdelijke kasmatig financieringsoverschot van het financieringsfonds van de koopsector.

Aan de ene kant behield de VHM dus haar administratieve zetel, heeft de Vlaamse overheid 20 miljoen euro minder uitgaven in 2005 en hoeft ze in de toekomst ook geen huurgelden te betalen aan de VHM. Aan de andere kant werd door de Vlaamse overheid beslist om vanaf 2006 gedurende 18 jaar de investeringssubsidies van de VHM te verhogen. Op die manier kan de VHM haar financieringsfondsen weer op peil brengen.

Afhankelijk van haar liquiditeitspositie kan de VHM een deel van de 20 miljoen euro extern financieren. Gezien de kredietwaardigheid van de VHM werd beslist om hieraan geen gewestwaarborg te hechten. Enkel de toestemming van de Vlaamse minister bevoegd voor financiën en begroting is hiervoor nodig. In 2005 werd hiervan nog geen gebruik gemaakt.

## **Financiële planning**

De VHM heeft een aantal jaren geleden het project van de financiële planning van de SHM's opgestart, in feite meerjarenbegrotingen. In 2003 en 2004 werd het concept uitgewerkt en op punt gezet. De financiële planning geeft de evolutie weer van de liquide middelen van de SHM's over een periode van vijf jaar. Hierbij wordt enerzijds rekening gehouden met alle belangrijke niet-projectgebonden inkomsten en uitgaven en anderzijds met alle projectgebonden ontvangsten en uitgaven.

In 2005 werd een aantal belangrijke stappen gezet in het kader van de informatisering van dit project. Hierbij wordt gestreefd naar een maximale inbreng van de SHM's. Zo kan de SHM zelf bepalen welke toekomstig geplande projecten al dan niet in de financiële planning worden opgenomen. Het resultaat van de planning kan worden aangewend ter beoordeling van het vermogen van de SHM om de investering van een project met eigen middelen te financieren.

Voor de technische kant van dat concept heeft de VHM een beroep gedaan op de firma Cronos. Die firma heeft vervolgens een specifieke webtoepassing ontwikkeld om dit concept toegankelijk te maken voor alle SHM's.

Het merendeel van de SHM's is tussen september 2005 en februari 2006 bij de VHM op bezoek geweest om samen met de afdeling Financiën het volledige concept te bespreken en de concrete werking te overlopen.

*SHM Goed Wonen.Rupelstreek –  
Vlierlaan in Boom, renovatie van  
48 appartementen*



De doelstelling is alle SHM's de mogelijkheid te geven om tegen het einde van 2006 voor de eerste maal via deze toepassing een financiële planning bij de VHM (of haar rechtsopvolger) in te dienen. Dat moet op termijn toelaten een beter zicht te krijgen op de (toekomstige) financiële noden van de individuele maatschappijen en de hele sector.

### Doorlichting van de huursector

Het kabinet wonen gaf de VHM opdracht de financiële situatie van de socialehuisvestingssector in kaart te brengen. Een eerste aanzet hiertoe was de rentabiliteitsstudie over de boekhoudjaren 2002, 2003 en 2004. Hierbij werd gebruik gemaakt van een aantal kengetallen zoals het resultaat en de vrije cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening huuractiviteit, de inkomenscoëfficiënt, de eigen middelen van de SHM op haar rekening-courant bij de VHM, de basishuurcoëfficiënt, ... Zowel het resultaat als de vrije cashflow werden onderzocht aan de hand van hun constituerende elementen.

Al die informatie werd uitgedrukt in bedragen per woongelegenheden, zodat er cijfers ontstonden die een vergelijking tussen de SHM's onderling mogelijk maakte. In dat kader werd de correlatie onderzocht tussen het resultaat (winst of verlies) en de cashflow enerzijds en de belangrijkste van hun samenstellende elementen anderzijds. De resultaten hiervan, evenals de gehanteerde methodiek, werden voorgelegd op de 14de jaanvergadering op 20 mei 2005 (zie ook p. 74).

Een indicator die de evolutie van de financiële situatie goed samenvat, is de dekkingscoëfficiënt van het resultaat (cfr. onderstaande grafiek). Dat kengetal geeft onder de vorm van een percentage weer in welke mate de kosten gedekt worden door de opbrengsten uit de gewone bedrijfsuitoefening huuractiviteiten. Een percentage van 100% houdt in dat het kostenniveau precies even hoog was als het opbrengstenniveau en er bijgevolg winst noch verlies was. Een percentage onder de 100% geeft aan dat de kosten lager waren dan de opbrengsten en er bijgevolg winst werd gemaakt. Een percentage boven de 100% wijst op een verliessituatie.

De onderstaande grafiek geeft weer dat er over de jaren 2002, 2003 en 2004 een duidelijke verbetering merkbaar is: bij de meeste peer groups is de dekkingscoëfficiënt dalend of constant. Niettemin dient bij deze positieve trend opgemerkt te worden dat

een meerderheid zich nog steeds in een risico-omgeving bevindt met een dekkingscoëfficiënt van +95%.

### De verhuursubsidie

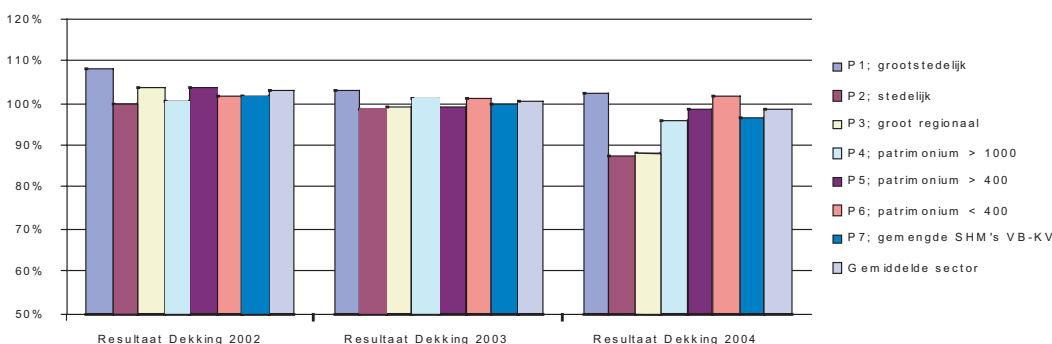
Uit de financiële analyse van de huuractiviteiten bleek dat de problemen zich niet beperken tot de maatschappijen met een relatief grotere concentratie van 'lage inkomensgroepen'. De gehele sector blijkt zich daarentegen in een risicovolle situatie te bevinden. Vandaar de vraag om de financiële analyse te integreren in de berekening van de subsidieverdeling. Na enkele simulaties werd besloten de koerswijziging niet drastisch maar geleidelijk aan door te voeren door middel van een overgangsjaar. Hierbij wordt getracht zowel het vroegere criterium, m.n. een inkomenscoëfficiënt kleiner dan 0,9 en een patrimonium van meer dan 1.000 woningen, als de resultaten uit de analyse, in casu een negatief gemiddeld resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening huuractiviteit over de jaren 2002, 2003 en 2004, te combineren. Het aldus verkregen resultaat aan verhuursubsidie werd onderworpen aan het minimumcriterium van 10.000 euro. Nieuw is ook dat de uitbetaling, of toch gedeeltelijk, verbonden wordt aan de ondernemingszin van de maatschappijen zelf door deze afhankelijk te maken van een goedgekeurd en geattesteerd ondernemingsplan.

### Nieuwe reglementering voor het beheer van de rekening-courant SHM's

Een reglementering inzake het beheer van de eigen middelen van de SHM's dient een evenwicht te vinden tussen de aanwending van de eigen middelen door de SHM's voor investeringsdoeleinden enerzijds en de zorg om het financieel evenwicht van de sector anderzijds.

Het vorige reglement dateerde van het jaar 1993 en beantwoordde niet meer afdoende aan die dubbele benadering.

Het is in die constellatie dat de Vlaamse Regering tijdens haar zitting van 2 december 2005 het besluit goedkeurde inzake het beheer van de eigen middelen van de SHM's door de VHM. Dat besluit, dat in werking is getreden op 1 januari 2006, mag het sluitstuk worden genoemd van een intens overleg tussen de VHM en de verenigingen van de SHM's, de VVH en de VLEM.



DEKKINGSCOËFFICIËNT  
RESULTAAT PER  
PEER GROUP



Deze goedkeuring heeft tot gevolg dat op dezelfde datum:

- in de sector een structureel overleg wordt opgestart inzake financiële aangelegenheden tussen vertegenwoordigers van de VHM, VLEM en VVH onder vorm van een 'Commissie rekening-courant';
- het commissiereglement op het beheer van de eigen middelen van de SHM's van kracht wordt.

Met die werkwijze werd uitdrukking gegeven aan een oriëntatie waarover van bij het begin van de besprekingen consensus bestond: er zou een basisreglement in de vorm van een besluit van de Vlaamse Regering worden uitgewerkt als een algemeen kader. De meer uitvoeringsgerichte maatregelen zouden worden opgenomen in een intern reglement, het huidige commissiereglement.

Hierdoor wordt voldoende flexibiliteit ingebouwd in de regelgeving om in te spelen op wijzigende omstandigheden terwijl het gestructureerd overlegplatform in de sector toelaat die mogelijke situaties te duiden.

De belangrijkste inhoudelijke thema's die zowel qua principe als naar concrete toepassing in de nieuwe reglementering aan bod komen, zijn de organisatie en de rol van het sectorieel overleg, de stortingen van beheersoverschotten naar de VHM, de intrestberekening op de rekening-courant en het gebruik van financiële plannings m.b.t. de investeringen van eigen middelen.

#### **1.4 WERKAFSPRAKEN: EVOLUTIE EN EVALUATIE**

In de loop van 2005 zijn de onderhandelingen rond de werkafspraken onveranderd doorgedaan. Er zijn 22 bijkomende werkafspraken afgesloten. Zoals in 2004 werden de onderhandelingen gevoerd op basis van een steeds evoluerend onderhandelingsjabloon. De veranderingen aan dat onderhandelingsjabloon zijn doorgaans het gevolg van suggesties van individuele maatschappijen tijdens de onderhandelingen.

De meeste van deze suggesties kunnen van nut zijn voor de hele sector en komen dan ook terecht in het sjabloon. Daarnaast hebben in de loop van 2005 ook de eerste evaluatiemomenten plaatsgevonden. Zo een evaluatiemoment wordt ingelast ongeveer één jaar na het afsluiten van de werkafpraak en heeft tot doel de onderlinge samenwerking en de respectieve engagementen die de SHM en de VHM in dat kader op zich namen, te evalueren. Dergelijke evaluatie wordt gehouden op een speciaal daartoe voorziene zitting van de raad van bestuur van de SHM en is vooral toekomstgericht: wat moet er veranderen zodat de samenwerking in de toekomst kan verbeteren om het woonbeleid ter plaatse (nog) beter te kunnen uitvoeren? Het is opvallend dat vrijwel alle evaluatiemomenten in een zeer goede en constructieve sfeer verliepen. In bepaalde gevallen (wanneer de betrokken SHM kampt met structurele financiële problemen, waarbij overigens ook de VHM tekortgeschoten kan zijn) besloot de VHM te voorzien in een permanente multidisciplinaire begeleidingscommissie die de SHM nog intensiever moet begeleiden. Daarbij helpen de cellen van de VHM de maatschappij een tandje bij te steken in die aspecten van haar werking waar de SHM nog groeimarge heeft.

Ten slotte valt ook nog te vermelden dat in de loop van het voorbije jaar gewerkt werd aan een opvolgingssysteem voor de werkafspraken. Dat systeem laat de verschillende cellen van de VHM toe om de taakverdeling op te volgen en biedt ook de nodige rapporteringsmogelijkheden met de bedoeling managementinformatie te genereren.

#### **1.5 CONSTRUCTIEVE BENADERING OVERHEIDSOOPDRACHTEN (CBO) – DERDE PROCEDURE**

De VHM heeft eind 2005 drie oproepen gelanceerd voor een derde CBO-procedure, waarbij CBO staat

voor Constructieve Benadering Overheidsopdrachten. Het is de VHM-procedure voor publiek-private samenwerking (PPS) binnen de sociale huisvestingssector.

Door maximaal gebruik te maken van de aanwezige capaciteiten bij de bouwpartners van de VHM wil dit VHM-PPS-model een oplossing aanreiken voor de actuele problemen: de verwerving van onmiddellijk bebouwbare percelen en de versnelling van het bouwproces door integratie van verschillende, momenteel opeenvolgende procedures. Het VHM-CBO-model vertrekt vanuit de huidige realiteit, waarbij in de eerste plaats volledig wordt aangesloten bij de actuele projectkenmerken binnen sociale huisvesting, namelijk kleinschalig, inbreidingsgericht, kernversterkend en het bevorderen van sociale verwevenheid.

Via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking wenst de VHM een zo breed mogelijk beroep op de concurrentie te waarborgen. Grondinbreng, projectontwerp en realisatie worden in één procedure geïntegreerd.

Voor deze samenwerking wordt 45 miljoen euro gereserveerd op het investeringsprogramma. De verwachting is dat op deze manier zo'n 300 nieuwe sociale woningen kunnen worden gebouwd.

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

In vergelijking met de twee voorgaande procedures biedt de CBO 2005 een aantal nieuwe mogelijkheden. Zo zal bij gelijkwaardige ingediende projecten de selectiecommissie voorrang geven aan projecten met een vermenging van private en sociale woningen.

Verder wordt het toegestane maximaal aantal sociale woonegelegenheden per project uitgebreid van 35 tot 50. Hierdoor vergroten de schaalvoordelen voor de inschrijving zonder de beoogde kleinschaligheid van inbreidingsgerichte projecten via CBO uit het oog te verliezen.

De kandidaten kunnen eventueel een bijgestuurde 'tweedekans-offerte' indienen op basis van de opmerkingen van de jury. Dat kan slechts in zoverre de nog te bepalen budgettaire ruimte dat zal toelaten én met respect voor de vereiste gelijke behandeling van de inschrijvers.

In oktober 2005 werd een oproep gelanceerd door de publicatie van drie Europese beroepen op de mededinging en door het actief bekend maken van de aangepaste procedure in de bouwwereld. De effectieve gunning en start van de bouwwerken wordt in de tweede jaarhelft van 2007 verwacht. De procedure geldt voor heel Vlaanderen.

## **1.6 TOEGANG TOT DE KRUISPUNTBANK VAN DE SOCIALE ZEKERHEID - GEBRUIK VAN DE ELEKTRONISCHE IDENTITEITKAART**

Via de toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) kunnen kandidaat-huurders zich eenvoudiger laten registreren bij 1 van de 97 SHM's in de huursector. Een gedeelte van de bewijlast valt immers weg voor de kandidaat. Gegevens over gezinssamenstelling, persoonsgegevens en bewonershistoriek kunnen elektronisch opgevraagd worden bij de KSZ en hoeft de kandidaat niet meer zelf te verzamelen.

Ook zittende huurders zijn gebaat bij deze elektronische toepassing. Huurders moeten immers regelmatig met attesten en papieren de gezinstoestand, de personen ten laste, e.d. bewijzen. Deze gegevens vormen een belangrijk onderdeel van zijn of haar dossier omdat onder meer de huurprijs daarvan afhangt.



*SHM Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij – P. Leopoldstr. - Zwijndrechtsestweg in Burcht, nieuwbouw van 23 app. + 17 garages*

Het verzamelen van deze papieren attesten vergt dus veel werk van alle betrokken partijen:

- de (kandidaat-)huurder moet naar de betrokken instantie(s) gaan, bijv. de gemeente;
- de betrokken instantie moet het attest opmaken en afleveren;
- de SHM moet de verkregen informatie verwerken en (vaak handmatig) invoeren in haar informatica-systeem.

Bovendien kunnen er in dat proces nogal wat fouten sluipen. Soms vraagt men het verkeerde attest aan of wordt er bij de invoer van de gegevens een tikfout gemaakt. Hierdoor gaat kostbare tijd verloren of dient het proces zelfs opnieuw gestart te worden.

De tijdwinst die wordt gerealiseerd, is moeilijk te overschatten. Een proces dat anders enkele uren tot zelfs weken in beslag kan nemen, kan nu beperkt worden tot enkele minuten per dossier. Naast een tijdwinst voor alle betrokken partijen komt bij de SHM's ook meer tijd vrij voor het sociale aspect en de gesprekken met de kandidaat-huurder op het moment van de inschrijving.

Een voorlopige raming van de VHM geeft aan dat de totale kostenbesparing die uit deze tijdwinst voortvloeit op termijn voor de socialehuisvestingssector tot 2.000.000 euro zou kunnen oplopen (zonder dat de kosten verlegd worden naar een andere partij!). Immers, jaarlijks dienen van alle 130.000 huurders meerdere attesten te worden opgevraagd. De tweejaarlijkse actualisatie van de wachtlijsten brengt een stroom van papier op gang voor ongeveer 100.000 dossiers. Daarnaast zijn er jaarlijks zo'n 10.000 nieuwe inschrijvingen van kandidaat-huurders.

#### **Resultaat van een vruchtbare samenwerking**

Dit project is het resultaat van een samenwerking tussen Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, de VHM, een vertegenwoordiging van SHM's en de KSZ.

*SHM Mijn Huis –  
August Marinplein (klooster)  
in Ooigem, nieuwbouw van  
15 app. + ond. parking*



Vanaf begin oktober 2005 kunnen alle SHM's die voldoen aan een aantal normen wat betreft de bescherming van de privacy, de administratieve gegevens van een (kandidaat-) huurder opvragen via het centrale netwerk van de KSZ.

In een eerste fase zijn de gegevens nog beperkt (persoonsgegevens, gezinssamenstelling en historiek van adresgegevens), maar op termijn is het de bedoeling om alle relevante administratieve gegevens, onder meer over inkomen, uitkeringen, kinderbijslag en eigendom, op elektronische wijze te verzamelen.

Het project kadert dan ook in de inspanningen van de Vlaamse Regering voor het verlagen van de administratieve lasten en is een belangrijke stap op vlak van e-government.

#### **Gebruik van de elektronische identiteitskaart**

Het gebruik van de elektronische identiteitskaart (EID) werd, als test, tevens geïntegreerd in deze toepassing en dat op twee vlakken, m.n. :

- voor wat de authenticatie (wie maakt op welk moment gebruik van de toepassing) betreft. De EID is daarbij een erg veilig hulpmiddel om aan de wettelijke verplichting te voldoen om op ieder moment te kunnen nagaan wie welke bevraging heeft uitgevoerd;
- voor wat het automatisch inlezen van de basisgegevens van een persoon ('data capture') betreft.

De testen zijn positief verlopen en in de loop van 2006 zal de toepassing volledig in productie genomen worden. Het blijft in feite enkel wachten op een actualisatie van het Windows Platform waardoor de installatie van drivers en basissoftware veel vlotter kan verlopen en de eindgebruikers geen bijkomende installaties dienen uit te voeren.

Met dit project heeft de VHM de 'Microsoft EID project of the year 2005' gewonnen, wat resulteerde in talrijke vragen van andere organisaties.

## **1.7 HUISVESTING HERBEKEKEN 2**

Na de start van Huisvesting Herbekeken in 2004 hanteerde de VHM in 2005 deze ideeënwedstrijd om samen met de architectuurafdelingen van de Hogeschool WENK (Sint-Lucas) in Gent en de VUB opnieuw te zoeken naar innoverende ideeën inzake wonen van morgen. Door het concept van Huisvesting Herbekeken en de ondersteuning van de VHM als grootste Vlaamse woningbouwer, blijkt de socialehuisvestingssector een gewaardeerde partner te zijn in het Vlaams architectuuronderwijs. Vooral de VHM blijkt een basis te leggen voor een verdere samenwerking met enkele Vlaamse architectuuronderwijsinstellingen.

Zoals in Huisvesting Herbekeken van 2004 lag de nadruk op een ruime scope en stelde de VHM daarom geen contextuele randvoorwaarden zoals een concreet bouwterrein of programma.





SHM Providentia –  
Brusselsesteenweg in Asse,  
nieuwbouw van 7 app.  
+ kantoor

De voorstellen dienden enkel te kaderen binnen 4 essentiële criteria, nl. flexibiliteit, dichtheid, duurzaamheid en bouwbudget. De uitdaging van de ontwerpogave voor (sociaal) wonen van morgen schuilde in het zoeken naar vernieuwende modellen, typologieën en ontwerpen die een evenwichtig antwoord bieden op de gestelde voorwaarden.

Uit de 110 inzendingen van het 2de jaar architectuur van Sint-Lucas Gent werden zo'n 50 ideeën als uiterst interessant beschouwd, waarvan dan 10 als laureaat werden verkozen. Die appreciatie blijkt ook uit het volgende uittreksel van het juryverslag:

*"(...) Deze 50 inzendingen zijn stuk voor stuk waardevolle inzendingen met verschillende aanvullende kwaliteiten, die bovendien de verschillende dimensies van de sociale huisvesting belichten zoals experimenteel karakter, dichter bouwen, sociale betekenis en stedenbouwkundige context. Gelet op deze vaststellingen, was de jury dan ook aangenaam verrast dat het Vlaams architectuuronderwijs zich als een volwaardige partner positioneert bij het zoeken naar het (sociaal) wonen van morgen. In deze editie van Huisvesting Herbekeken resulteert de specifieke maatschappelijke positie van 'de architectuurstudent' in een onbevangen, open en belangeloze manier van benadering van het wonen van morgen, waarbij het traditionele denken errond op diverse vlakken in vraag wordt gesteld. De jury is van mening dat door de interessante diverse conceptbenaderingen en de geslaagde voorstellen in dat verband, de pragmatische benadering van sociale huisvesting een conceptmatige input krijgt. (...)"*

Onder meer door Huisvesting Herbekeken heeft de VHM een structurele samenwerking tot stand gebracht met een deel van het Vlaams architectuuronderwijs. Op die manier wordt een belangrijke brug

gebouwd tussen de wetenschappelijke architectuurwereld en de praktische socialebouwsector.

## 1.8 ENERGIEKORTING VOOR SOCIALE HUURDERS

Op vraag van minister Keulen heeft de VHM de energiemarkt bevestigd om prijsgunstige tarieven voor de levering van gas en elektriciteit te bedingen voor alle sociale huurders. De VHM heeft hiervoor alle leveranciers van gas en elektriciteit over het volledige Vlaamse grondgebied tweemaal aangeschreven. Na onderhandelingen met diverse leveranciers bleek in eerste instantie slechts één energiebedrijf bereid om een concreet voorstel te doen. In een tweede fase werd ook een tweede grote energieleverancier bereid gevonden een specifieke formule aan te bieden voor de sociale huurders.

Van bij de start van de procedure heeft de VHM duidelijk gemaakt dat de beoordeling van de modaliteiten van de ontvangen voorstellen op een neutrale en transparante manier zou gebeuren. Hiertoe heeft ze zich laten bijstaan door de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG). De inspanningen van de VHM mogen worden beschouwd als een vorm van dienstverlening aan de sociale huurders.

In oktober 2005 heeft de VHM infosessies georganiseerd voor de SHM's. Dat gebeurde in samenwerking met de VREG. Vervolgens werd een perscampagne gevoerd omtrent de energiekorting en heeft de VHM alle sociale huurders aangeschreven.

Een geïnteresseerde huurder moet de gepersonaliseerde brief met bijhorend contract ondertekend terugbezorgen aan de SHM of aan de betrokken

energieleverancier. Om zeker te zijn dat de voorgestelde tariefformule effectief voordelig is voor de huurder in kwestie, wordt in de brief gewezen op de mogelijkheid om bij de Vlaamse Infolijn een leveranciersvergelijking op te vragen.

Voor deze leveranciersvergelijking wordt de simulatietoepassing van de VREG gebruikt. Deze is echter enkel toegankelijk voor de SHM's en de Vlaamse Infolijn.

Met het oog op een gelijke behandeling van alle energieleveranciers zullen eventuele bijkomende voorstellen van andere leveranciers door de VHM op identieke wijze behandeld worden, zowel wat de beoordeling van deze voorstellen zelf betreft als inzake de verspreiding ervan naar de sociale huurders.

### 1.9 OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN

Het voorbije jaar is het overlegplatform sociale diensten op kruissnelheid gekomen. Dat overlegplatform heeft als bedoeling om de mensen die dagelijks instaan voor het sociale aspect van de werking van SHM's op regelmatige basis met elkaar in contact te brengen. Daarbij is het de bedoeling om goede praktijken en bijzondere ervaringen uit te wisselen. Zo wil de VHM ervoor zorgen dat de kwaliteit van de sociale werking van de verschillende maatschappijen verhoogt.

Iedere bijeenkomst wordt gehouden rond één specifiek thema dat leeft bij de diverse SHM's in Vlaanderen. Hierbij wordt gewerkt in kleine discussiegroepen die op het einde van de voormiddag verslag uitbrengen aan een plenaire vergadering waar

zodanig verder gediscussieerd wordt. Iedere sessie wordt afgesloten met een informeel gedeelte zodat de deelnemers vrij kunnen napraten en ervaringen kunnen uitwisselen. De VHM hoopt de deelnemers op die manier te helpen bij het leggen van contacten met collega's die geconfronteerd worden met gelijkaardige problemen. Verder worden de verslagen van die vergaderingen op Woonnet geplaatst en aan het beleid overgemaakt. In 2005 werden domiciliefraude en woonbegeleiding op deze manier behandeld. Het feit dat op elk van deze vergaderingen een honderdtal mensen aanwezig was, bewijst wel dat de sector het nut van dit overlegplatform inziet.

In de toekomst is het de bedoeling om ook een discussieforum rond de sociale werking van SHM's op te zetten. Verder is dit overlegplatform al tweemaal positief aan bod gekomen in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement.

### 1.10 ONDERSTEUNING BELEIDSVORBEREIDING

#### *Nieuw financieringssysteem*

Reeds in 2004 is intern een werkgroep financiering gestart, vooral met de bedoeling een aantal problemen rond de huidige financieringsmechanismen in kaart te brengen en hiervoor een oplossing te zoeken.

Eind 2004 werd de VHM gevraagd mee te werken aan een specifieke onderzoeksopdracht 'Financiering en verhuring van sociale woningen' van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (HIVA). In feite zou de studie, omwille van tijdsdruk en prioriteiten, vooral gaan om het 'huurvraagstuk - wat is

SHM  
Eigen Haard is Goud Waard –  
Schonekeer in Lauwe,  
nieuwbouw van 22 woningen





*SHM Zonnige Kempen –  
St. Antoniusstraat -  
Zoerledorp in Zoerle-Parwijs,  
pilotproject 'Duurzaam Bouwen',  
nieuwbouw van 13 woningen*

een redelijke huur?'. Toch was er een inbreng vanuit de afdeling Financiën die georiënteerd was op het financieringsvraagstuk (niet van de huurder, maar van de SHM).

De nieuwe principes van een mogelijk nieuw financieringssysteem (NFS2) werden op 23 februari 2005 door de administrateur-generaal van de VHM voorgesteld aan het kabinet Wonen. In maart en april waren er nieuwe vergaderingen met het kabinet en werden eerste simulaties gevraagd en getoond rond de kostprijs van een mogelijk nieuw (nog vrij theoretisch) systeem. Deze vergaderingen waren interessant en opbouwend, zowel door de inbreng van de VHM als de opmerkingen en vragen van het kabinet Wonen.

In de loop der maanden vroeg het kabinet Wonen de VHM een aantal bijkomende kleinere studies die in mindere of meerdere mate te maken hadden met een nieuw financieringssysteem: een korte bevraging bij SHM's om de kostprijs van sociale begeleiding na te gaan, een commentaar te geven bij inflatiegelinkte financiering en een insteek te geven wat normering van kostprijzen en beheersvergoedingen betreft.

In de zomermaanden werd een werkgroep opgericht waarin zowel het kabinet, parlementsleden, vertegenwoordigers van SHM's als de VHM zetelden. Het kabinet Wonen vond dat de projectgroep te weinig vooruitgang boekte en vroeg de VHM een meer praktische uitwerking te geven aan een mogelijk nieuw systeem. In de loop van de maanden september en oktober werkte de VHM aan een 'verzoening' van de principes van het voorstel van de vertegenwoordiger van de SHM's met de belangen van de overheid.

Bij de meer praktische uitwerking kwamen een aantal elementen aan het licht waarover het beleid een beslissing dient te nemen. Hieromtrent werd in de loop van december 2005 en januari 2006 met het kabinet Wonen vergaderd. Daarna heeft het kabinet gevraagd dat de afdelingen Financiën en Projecten een aanzet zouden geven tot praktische uitwerking van het systeem, o.a. ook inzake de grondinbreng.

#### ***Nieuw overdrachtenbesluit***

Op 12 september 2005 verscheen in het Belgisch Staatsblad het decreet van 15 juli 2005 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders.

Deze decretale wijziging betekende een twee poging tot introductie van een kooprecht voor zittende huurders van sociale huurwoningen. De vorige poging werd op 30 juni 2004 vernietigd door het Arbitragehof (zie ook jaarverslag 2004, p.51), hoofdzakelijk omdat het zgn. 'wettigheidsbeginsel' niet werd gerespecteerd.

Om de genoemde decreetswijziging te kunnen uitvoeren diende een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering voorbereid te worden. De VHM heeft daartoe reeds een eerste aanzet gegeven in de loop van de maand augustus. Het ontwerp werd - in tegenstelling tot het wijzigend en ingetrokken besluit van 9 januari 2004 dat de eerste poging moest implementeren - opgevat als een geheel nieuw overdrachtenbesluit dat het huidige besluit van 11 mei 1999 grotendeels opheft.

Naast nadere regels voor de uitvoering van het kooprecht werden in de bijlagen I en II van het ontwerp vooral ook - hoofdzakelijk in samenwerking met vertegenwoordigers van de VLEM (SHM's sociale koopsector) - nieuwe regels gecreëerd wat de inschrijvings- en toewijzingsprocedures voor sociale koopwoningen en sociale kavels betreft. Een en ander was een gevolg van het regelmatig in de pers opduiken van zogenaamde 'kampeertoestanden' omdat in het bestaande systeem nieuwe registers - die hoofdzakelijk chronologisch geordend worden - slechts geopend kunnen worden na publicatie. Zoals in het verleden wenst het ontwerp opnieuw te werken met inschrijvingslijsten die steeds toegankelijk zijn (open registers). Naast de genoemde items en de daaraan gerelateerde verkopen bevat het ontwerp ook nog bepalingen in verband met de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, de verkoop van middelgrote onroerende goederen (koopwoningen en kavels) en de verkoop van niet-residentiële ruimten waaronder garages.

Het eerste ontwerp werd ook nog in 2005 diverse malen teruggekoppeld naar de belangenverenigingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen VLEM en VVH, en voortdurend bijgeschaafd binnen een intens samenwerkingsverband tussen het kabinet Wonen, de afdeling Woonbeleid en de VHM. De VHM gaf daarbij ook een eerste aanzet tot enerzijds een algemene bespreking van, en een artikelsgewijze commentaar bij het ontwerpbesluit op basis van de nota aan de Vlaamse Regering en anderzijds een reguleringssimpactanalyse. Dit *work in progress* wordt voortgezet in 2006.

### **Vorbereitung kaderbesluit sociale huur**

Reeds in 2004 uitte Vlaams minister van Wonen Marino Keulen de wens voor een nieuw besluit van de Vlaamse Regering ter vervanging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de VHM of een SHM met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Eind 2004 al werd er in dat verband een aantal krachtlijnen voorgesteld door de raad van bestuur van de VHM. Begin 2005 werd er voorbereidend overleg georganiseerd tussen de VHM, de VVH, de afdeling Woonbeleid en het kabinet Wonen. In februari werden ook de krachtlijnen naar voren gebracht die het resultaat waren van het overleg op politiek niveau. Daaruit bleek onder meer dat het nieuwe besluit een regeling moet uitwerken voor alle sociale huuractiviteiten, onafhankelijk van de initiatiefnemer - vandaar de benaming 'kaderbesluit sociale huur'.

Vermits de uitgangspunten voor het nieuwe huurbesluit ook een aanpassing van de Vlaamse Wooncode vereisten, werd er vervolgens gefocust op een ontwerp voor deze aanpassing. Hiervoor werd er intensief samengewerkt in een beperkte werkgroep onder leiding van het kabinet Wonen en met vertegenwoordiging van de VHM en de afdeling Woonbeleid. Daarnaast werd er op aansturen van het kabinet advies gevraagd aan de Denktank Wonen - Welzijn (zie ook p. 77) en werd er een onderzoeksopdracht

*SHM Kempisch Tehuis –  
Schoolhof in Bocholt,  
nieuwbouw van 22 woningen*





*SHM Vooruitzien –  
Kolibriestraat in  
Leopoldsburg,  
nieuwbouw van  
12 koopwoningen*

over het verhuren en financieren van sociale woningen gelanceerd voor het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid<sup>1</sup>.

Halverwege 2005 werd een eerste ontwerp ter aanpassing van de Vlaamse Wooncode voorgelegd aan een brede vertegenwoordiging van de sector van de sociale huisvesting. Na bijsturing op basis van de geformuleerde opmerkingen werd het ontwerp voorgelegd aan de Vlaamse Regering, die op 2 december 2005 haar goedkeuring aan het voorlopige ontwerp hechtte. Het wetgevend kader zou in 2006 verder uitgewerkt worden.

Ondertussen werd er in dezelfde beperkte werkgroep ook gewerkt aan de concrete invulling van het nieuwe huurbesluit zelf. In dat licht werd er in het najaar een tweede advies gevraagd aan de Denktank Wonen – Welzijn en werd er bijkomend onderzoek gevraagd aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid betreffende mogelijke toewijzingsystemen die moeten tegemoetkomen aan de leefbaarheid in sociale woonwijken en -complexen.

<sup>1</sup> Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid is een multidisciplinair expertisecentrum met als hoofdplicht het verzamelen van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen en het uitvoeren van specifieke onderzoeksopdrachten ter voorbereiding van het Vlaamse woonbeleid. Het werd in 2004 opgericht op initiatief van de minister voor Wonen met als doel de deskundigheid over wonen vanuit verschillende wetenschappelijke disciplines te bundelen in één onderzoeksteam dat een voldoende lange erkenning en financiering heeft en daardoor een stabiele samenwerking kan uitbouwen.

## 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.

<b>Idee</b>	Wanneer een SHM 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 toekomstig bouwwerk, een toelichting en een ruwe kostenraming, getoetst aan de simulatietabel.
<b>Voorontwerp</b>	Dat alles wordt voorgelegd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Na eventuele bespreking en/of wijziging wordt het voorontwerp goedgekeurd en kan een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgemaakt worden: het <b>definitief ontwerp</b> met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.
<b>Definitief ontwerp</b>	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, wordt de SHM gemachtigd een <b>gunningsprocedure</b> te starten conform de wetgeving op de overheidsopdrachten.
<b>Gunningsprocedure</b>	Conform diezelfde wetgeving formuleert de SHM een <b>voorstel tot gunning</b> dat op de VHM onderzocht wordt. Na bekrachtiging van het gunningsvoorstel door de VHM, waarbij dan ook de financieringen definitief worden vastgelegd, krijgt de SHM toestemming om de werken te bestellen.
<b>Voorstel tot gunning</b>	De <b>opbouw</b> start. De SHM met haar ontwerper is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het contract door de aannemer. De VHM verleent hierbij een ondersteunende taak. Desgevallend worden noodzakelijke <b>contractwijzigingen</b> ter bekrachtiging aan de VHM voorgelegd.
<b>Opbouw</b>	Maandelijks worden betalingsopdrachten i.v.m. de vordering van de werken door de SHM naar de VHM gezonden. Na controle, eventueel bijsturing, worden die opdrachten door de VHM uitgevoerd.
<b>Contractwijzigingen</b>	De voltooiing van de werken wordt tussen alle partijen 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.
<b>Voorlopige oplevering</b>	Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden. De <b>eindafrekening</b> van het project valt samen met de voorlopige oplevering.
<b>Eindafrekening</b>	Zowel bij de voorlopige oplevering als bij de eindafrekening vervult de VHM een controlerende taak.
<b>Definitieve oplevering</b>	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.
<b>Onderhoud + renovatie</b>	Voor betrokken woningen wordt een schema vooropgesteld met op een tijdslijn de nodige onderhouds- en renovatiewerken met een te verwachten kost eraan verbonden. Als de onderhouds- en renovatieplanning opgevolgd en accuraat aangepast wordt, kan het patrimonium in goede staat gehouden worden en kunnen zowel de huisvestingsmaatschappij als de overheid een gedegen financiële planning opmaken.



# SOCIALE WONINGEN BOUWEN



## 2.1 GRONDVOORRAAD EN GROND-TRANSACTIES

### 2.1.1 Grondvoorraad<sup>1</sup>

#### VHM

Op 31 december 2005 was de VHM nog in het bezit van 652.374 m<sup>2</sup> grond. Een grondvoorraad die grotendeels bestaat uit openbaar domein, zijnde wegenet en groenzones, waarvan de procedure lopend is om ze in te lijven bij het openbaar domein van de gemeenten.

De VHM heeft als dusdanig geen grondreserves meer die 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>.

Hieronder volgt een uitsplitsing van deze grondoppervlakten per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	159.443
Limburg	361.975
Oost-Vlaanderen	16.483
Vlaams-Brabant	89.048
West-Vlaanderen	25.425
<b>Vlaams gewest</b>	<b>652.374</b>

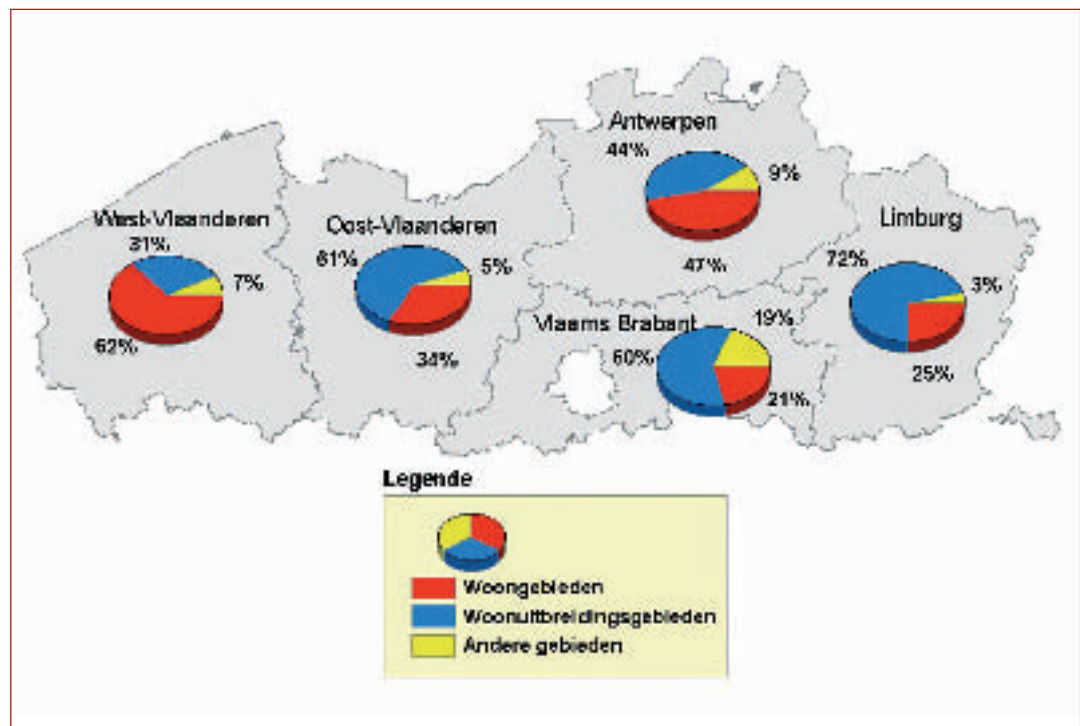
#### SHM's

Op 31 december 2005 beschikten de SHM's over een bruto grondvoorraad van 15.548.158 m<sup>2</sup>.

Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserves volgens provincie.

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	3.513.367
Limburg	3.023.668
Oost-Vlaanderen	3.692.820
Vlaams-Brabant	1.810.616
West-Vlaanderen	3.507.687
<b>Vlaams gewest</b>	<b>15.548.158</b>

#### Grondvoorraad volgens gewestplan



<sup>1</sup> Cijfers grondvoorraad op basis van verleden akten.



### Grondvoorraad volgens atlas der woonuitbreidingsgebieden

In de loop van 2005 heeft de afdeling Ruimtelijke Planning van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een atlas der woonuitbreidingsgebieden uitgebracht. Die atlas geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt ontwikkeld kunnen worden voor woningbouw, zowel in de private sfeer als voor sociale woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

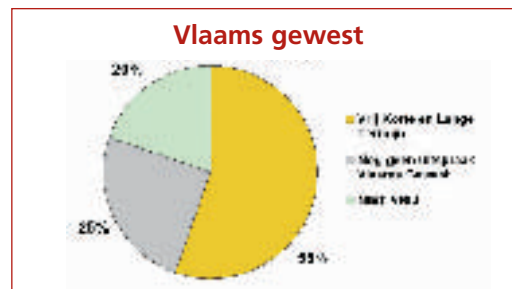
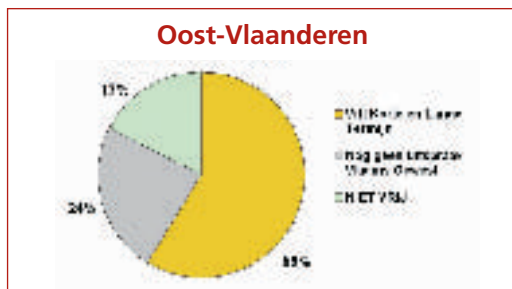
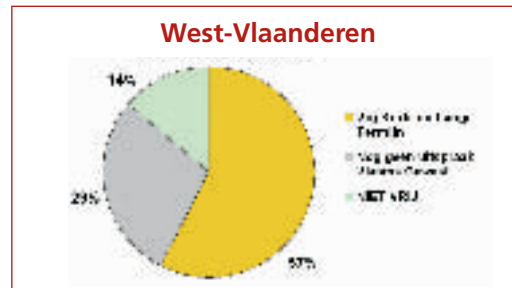
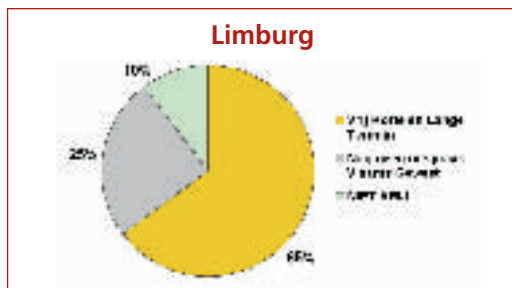
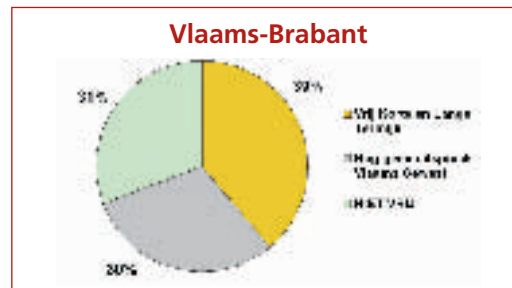
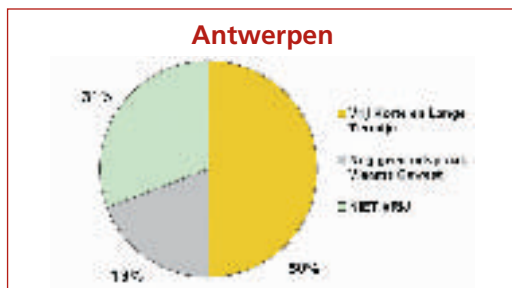
De woonuitbreidingsgebieden worden in de atlas opgedeeld in verschillende gebieden die hetzij:

- 1) ontwikkeld kunnen worden op korte termijn;
- 2) ontwikkeld kunnen worden op lange termijn (2007-2012);

- 3) niet ontwikkeld kunnen worden. Dat zijn meestal gronden die niet aansluiten bij een bestaande woonkern, gelegen zijn in een overstromingsgebied of natuurgebied, of aansluiten bij een industriegebied waarvan de bestemming beter wordt gewijzigd;
- 4) of waaromtrent momenteel nog geen uitspraak wordt / kan worden gedaan. Verder onderzoek moet uitmaken of deze gronden al dan niet ontwikkeld kunnen worden.

Hieronder volgen de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden van de reservegronden van de VHM en haar SHM's, gelegen in de woonuitbreidingsgebieden, gegroepeerd per provincie:

Provincie	Vrij op korte en lange termijn (2007-2012)	Percentage vrij op korte of op lange termijn	Nog geen uitspraak Vlaams Gewest	Niet vrij	Totaal
Antwerpen	691.092	50,02 %	264.856	425.701	1.381.649
Limburg	1.187.615	64,85 %	453.719	189.926	1.831.260
Oost-Vlaanderen	1.257.948	58,59 %	516.095	373.094	2.147.137
Vlaams-Brabant	466.797	38,93 %	362.964	369.324	1.199.085
West-Vlaanderen	592.449	57,37 %	295.826	144.407	1.032.682
<b>Vlaams gewest</b>	<b>4.195.901</b>	<b>55,27 %</b>	<b>1.893.460</b>	<b>1.502.452</b>	<b>7.591.813</b>



Hieruit volgt dat 55,27 % van de reservegronden gelegen in woonuitbreidingsgebieden vóór 2012 in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling.

## 2.1.2. Goedgekeurde transacties<sup>1</sup>

### VHM

#### Grondoverdrachten naar SHM's

In 2005 heeft de VHM de machtiging verleend tot de overdracht van 2.108 m<sup>2</sup> grond aan de SHM's voor de realisatie van hun sociaal bouwprogramma, in navol-

ging van de beslissingen genomen door de raad van bestuur d.d. 18 juni 2001 en 25 februari 2003 tot afbouw van de VHM-grondreserves.

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Antwerpen	2.108	7.410	3,52
Limburg	-	-	-
Oost-Vlaanderen	-	-	-
Vlaams-Brabant	-	-	-
West-Vlaanderen	-	-	-
<b>Vlaams gewest</b>	<b>2.108</b>	<b>7.410</b>	<b>3,52</b>

#### Grondoverdrachten naar het gemeentelijk openbaar domein

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	42.733
Limburg	4.578
Oost-Vlaanderen	1.330
Vlaams-Brabant	197.862
West-Vlaanderen	-
<b>Vlaams gewest</b>	<b>246.503</b>

#### Verkopen restgronden aan derden

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	-
Limburg	-
Oost-Vlaanderen	540
Vlaams-Brabant	19
West-Vlaanderen	-
<b>Vlaams gewest</b>	<b>559</b>

### SHM's

#### Goedgekeurde aankopen

In 2005 hebben de SHM's machtiging gekregen voor de verwerving van gronden en panden voor een

totale oppervlakte van 713.965 m<sup>2</sup> voor een totale verwervingsprijs van 59.476.270 euro.

#### VERWERVINGEN VAN GRONDEN EN PANDEN DOOR SHM'S

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aankoopprijs	Per m <sup>2</sup>
Antwerpen	179.655	18.125.514	100,89
Limburg	151.457	11.105.567	73,32
Oost-Vlaanderen	185.143	13.386.169	72,30
Vlaams-Brabant	83.888	8.757.570	104,40
West-Vlaanderen	113.822	8.101.450	71,18
<b>Vlaams gewest</b>	<b>713.965</b>	<b>59.476.270</b>	<b>83,30</b>

Deze verwervingen betreffen volgende types aankopen:

- *gewone aankopen*:

dat betreft zowel bebouwde als onbebouwde eigendommen met het oog op sloping en nieuwbouw

en/of renovatie. Meestal worden deze aankopen gesubsidieerd in het kader van het BVR d.d. 19 december 1996 (grond- en pandenbesluit).

#### VERWERVINGEN "GEWONE AANKOPEN"

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aankoopprijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Antwerpen	162.186	11.724.121	72,29
Limburg	123.311	10.195.567	82,68
Oost-Vlaanderen	136.880	11.585.285	84,64
Vlaams-Brabant	81.583	8.482.570	103,97
West-Vlaanderen	103.553	7.653.766	73,91
<b>Vlaams gewest</b>	<b>607.513</b>	<b>49.641.309</b>	<b>81,71</b>

<sup>1</sup> Cijfers transacties op basis van machtigingen.

- *strategisch gelegen gronden*:

dergelijke gronden kunnen goedkoop verworven worden, omdat ze op het moment van verwerving nog geen bouwgrond zijn. De verwerving van die gronden kan gebeuren zodra de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) en de gemeente een gunstig advies hebben uitgebracht over het nieuw te ontwikkelen woongebied binnen de opmaak van het gemeentelijk structuurplan. Deze gronden moeten wel als ontwikkelbaar opgenomen zijn in de atlas der woonuitbreidingsgebieden. Het doel van deze verwervingen is een antwoord te bieden op de slinkende grondvoorraad van sommige SHM's.



Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aankoopprijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Antwerpen	9.770	378.637	38,76
Limburg	27.960	700.000	25,04
Oost-Vlaanderen	47.508	1.290.884	27,17
Vlaams-Brabant	2.211	170.000	76,89
West-Vlaanderen	10.269	447.684	43,60
<b>Vlaams gewest</b>	<b>97.718</b>	<b>2.987.205</b>	<b>30,57</b>

SHM Gewestelijke Mij.  
voor de KLE van Mechelen  
en omstreken –  
Eikestraat, Rashoevevijk,  
nieuwbouw van  
16 koopwoningen

#### STRATEGISCHE GRONDVERWERVINGEN

- *'goede woningen'*:

dat zijn woningen of appartementen die op de private markt worden aangekocht en met lichte reno-

vatie- en/of aanpassingswerken onmiddellijk inzetbaar zijn voor verhuring op de sociale woningmarkt.

Provincie	Aantal woningen		Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
	Appartementen	Huizen			
Antwerpen	50	30	5.899	6.299.461	1.067,88
Limburg	4	-	186	210.000	1.129,03
Oost-Vlaanderen	9	-	755	510.000	675,50
Vlaams-Brabant	1	-	94	105.000	1.117,02
West-Vlaanderen	-	3	817	333.686	408,43
<b>Vlaams gewest</b>	<b>64</b>	<b>33</b>	<b>7.751</b>	<b>7.458.147</b>	<b>952,02</b>

#### VERWERVINGEN "AANKOOP VAN GOEDE WONINGEN"

De verwervingen van 'strategisch gelegen gronden' en 'goede woningen' worden gefinancierd met investeringskredieten op voorwaarde evenwel dat ze bestemd zijn voor sociale verhuring.

Die verwervingen genieten als dusdanig geen verwervingssubsidies binnen het kader van het grond- en pandenbeleid.

- *aangekocht van de VHM*:

een overzicht komt overeen met de tabel 'grondoverdrachten naar SHM's' op p. 26.

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

Provincie	Aanbiedingen	Machtigingen		Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Verwervingsprijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Antwerpen	2.995	9	0,30 %	16.137	5.110.405	316,68
Limburg	114	1	0,89 %	789	365.000	462,61
Oost-Vlaanderen	2.647	9	0,34 %	6.216	1.642.030	264,16
Vlaams-Brabant	6.521	7	0,11 %	36.593	4.736.331	129,43
West-Vlaanderen	1.660	5	0,30 %	4.672	1.663.627	356,08
<b>Vlaams gewest</b>	<b>13.937</b>	<b>31</b>	<b>0,22 %</b>	<b>64.407</b>	<b>13.517.393</b>	<b>209,87</b>

#### VERWERVINGEN DECRETAAL RECHT VAN VOORKOOP

## Goedgekeurde verkopen

- gronden bestemd voor groepsbouw:

### VERKOOP GRONDEN VOOR GROEPSWONINGBOUW

Provincie	Projecten	Aantal kavels		Gemiddelde verkoopprijs/m <sup>2</sup>
		Huizen	Appartementen	
Antwerpen	10	65	30	115,33
Limburg	16	130	29	70,42
Oost-Vlaanderen	11	101	3	88,17
Vlaams-Brabant	3	20	22	92,96
West-Vlaanderen	6	53	-	59,71
<b>Vlaams gewest</b>	<b>46</b>	<b>369</b>	<b>84</b>	<b>85,32</b>

- gronden bestemd voor sociale kavels:

### VERKOOP GRONDEN VOOR SOCIALE VERKAVELINGEN

Provincie	Projecten	Individuele kavels	Gemiddelde prijs/m <sup>2</sup>
Antwerpen	2	22	108,75
Limburg	1	11	59,09
Oost-Vlaanderen	-	-	-
Vlaams-Brabant	-	-	-
West-Vlaanderen	2	39	68,5
<b>Vlaams gewest</b>	<b>5</b>	<b>72</b>	<b>78,78</b>

- overdrachten gemeentelijk openbaar domein:

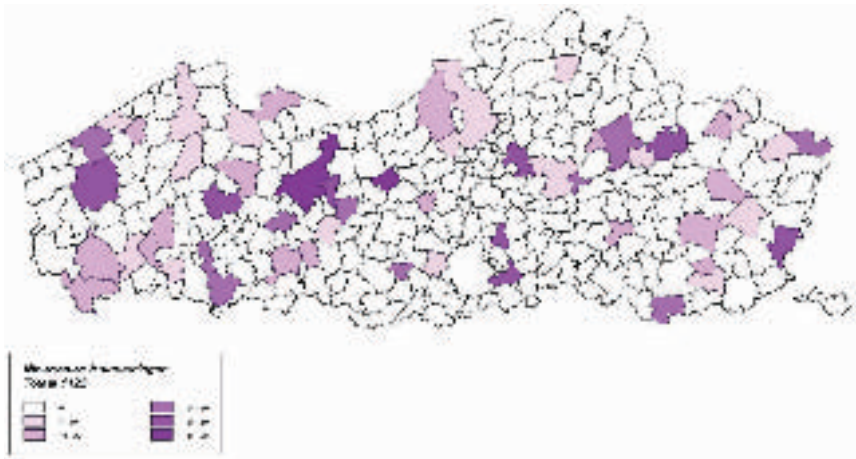
### GRONDOVERDRACHTEN NAAR GEMEENTELIJK OPENBAAR DOMEIN

Provincie	Oppervlakte / m <sup>2</sup>
Antwerpen	78.594
Limburg	65.955
Oost-Vlaanderen	47.130
Vlaams-Brabant	7.148
West-Vlaanderen	134.858
<b>Vlaams gewest</b>	<b>333.685</b>

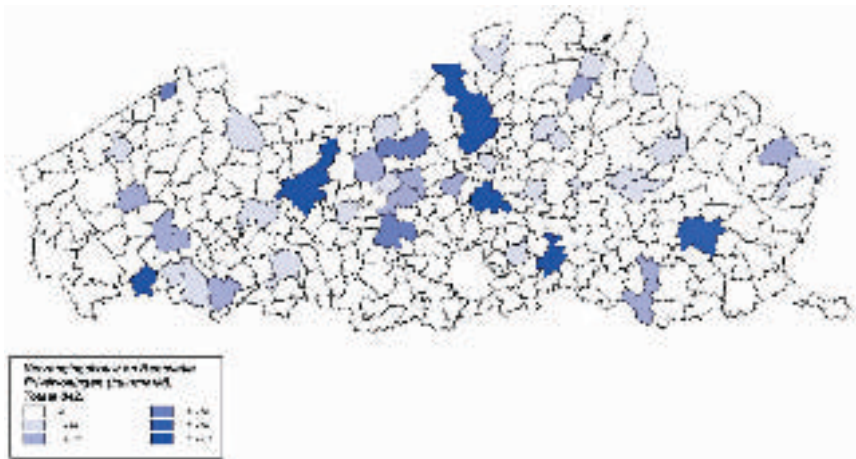
SHM Tielse Bouwmaatschappij –  
Bedevaartstraat in Tiel,  
vervangingsbouw van 7 app.



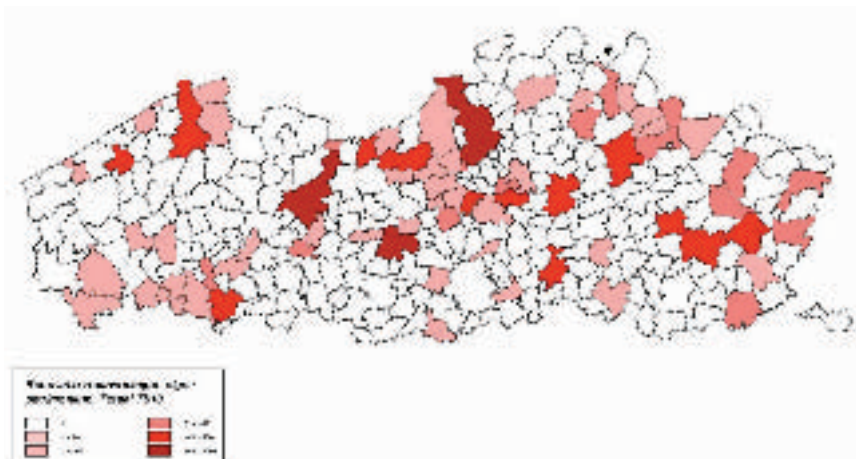
Geografische spreiding bouwactiviteiten



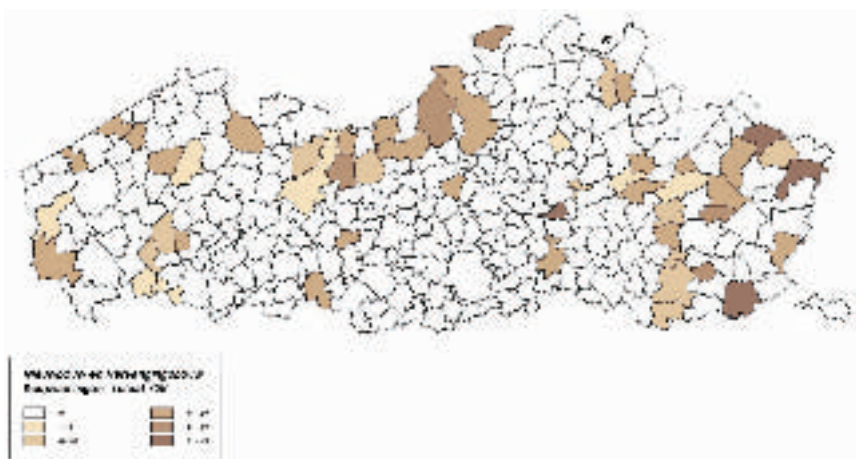
NIEUWBOUW  
HUURWONINGEN



VERVANGINGS-  
BOUW EN  
RENOVATIE  
PRIVE-WONINGEN  
(HUURMARKT)



RENOVATIE  
HUURWONINGEN



NIEUWBOUW EN  
VERVANGINGSBOUW  
KOOPWONINGEN

## 2.2 BOUWACTIVITEITEN

Samen met de 114 sociale huisvestingsmaatschappijen staat de VHM in voor de huisvesting van mensen met een lager inkomen in Vlaanderen. Met het oog hierop bouwen, verbouwen, verwerven of renoveren de SHM's sociale huur- of koopwoningen en realiseren zij ook sociale verkavelingen. De VHM verstrekt bijzondere sociale leningen aan particuliere gezinnen of alleenstaanden. In dit luik van het jaarverslag wordt u enkel geïnformeerd over de bouwactiviteiten. Over de sociale leningen en de verkavelingen wordt elders gerapporteerd.

Het VHM-investeringsprogramma en de SBR-projectenlijst (subsidies bouw en renovatie van het Vlaams Gewest) werden in 2005, net zoals in de voorgaande jaren, opgesteld in overleg met het kabinet van de minister van Wonen en de afdelingen Woonbeleid en Gesubsidieerde Infrastructuur. Dat overleg beoogt een optimale afstemming van beide financieringskanalen.

In 2005 gaf de VHM de toestemming voor de aankoop, bouw of renovatie van 10.599 sociale woningen. Concreet betreft het de opbouw of verwerving van 2.061 huurwoningen en de bouw van 728 koopwoningen. Er werden renovatiewerken gestart aan 7.810 huurwoningen.

Via het gezamenlijke programma werd in 2005 de goedkeuring verleend voor de opbouw of verwerving van 2.061 sociale huurwoningen. Hiervan werden 1.222 woningen gerealiseerd met de gewone investeringskredieten van de VHM. Voor de opbouw van 814 huurwoningen konden de maatschappijen een beroep doen op SBR. Voor de aankoop van 3 sociale huurwoningen zetten de SHM's eigen middelen in. Voor de opbouw van 22 huurwoningen werd een beroep gedaan op de kredieten van Vlabinvest (zie ook p. 79).

In 2005 startten de renovatiewerken aan 7.810 sociale huurwoningen. Daarvan werden er 4.306 gefinancierd via het gewone investeringsprogramma van de VHM. Voor 1.539 woningen rekende men op subsidies van het Vlaams Gewest. Ten slotte werden het voorbije jaar 1.965 woningen gerenoveerd met de eigen middelen van de maatschappijen.

In 2005 werd in de eigendomssector de bouw van 728 koopwoningen goedgekeurd. Het bouwprogramma van de eigendomssector financierde 693 woningen hiervan. Aan de kopers van die woningen kan een hypotheckrediet van de VHM worden verstrekt via een toekomstig investeringsprogramma.

Vanaf 2002 werd het investeringsprogramma in de eigendomssector uitsluitend aangewend om sociale leningen toe te kennen aan particulieren. Bijgevolg realiseerde men dan ook geen woningen meer met deze middelen.

Financieringsmechanisme en aard project	Aantal woningen
<b>HURSECTOR</b>	
Nieuwbouw investeringskredieten	677
Nieuwbouw Vlabinvest	22
Vervangingsbouw en renovatie privé-woningen investeringskredieten	451
Aankoop goede woningen investeringskredieten	94
Aankoop goede woningen met eigen middelen SHM's	3
Subsidie bouw en renovatie nieuwbouw	423
Subsidie bouw en renovatie vervangingsbouw en renovatie privé-woningen	391
<b>Totaal opbouw en verwerving</b>	<b>2.061</b>
Renovatie investeringskredieten	4.306
Renovatie SBR	1.539
Renovatie eigen middelen SHM's	1.965
<b>Totaal renovatie</b>	<b>7.810</b>
<b>EIGENDOMSSECTOR</b>	
Nieuwbouw bouwprogramma	564
Vervangingsbouw bouwprogramma	129
Nieuwbouw buiten programma	35
<b>Totaal eigendomssector</b>	<b>728</b>
<b>Algemeen totaal bouwactiviteiten</b>	<b>10.599</b>

### 2.2.1 Huurwoningen

#### 2.2.1.1 Activiteiten met investeringskredieten

In 2005 bedroeg het investeringsplafond in de huursector 230,6 miljoen euro. Ten opzichte van 2004 betekent dit een nominale stijging van 3,63 miljoen euro. Het voorbije jaar kon voor 249.210.402,02 euro aan projecten worden vastgelegd op het investeringsprogramma. Dat wil zeggen dat er nog middelen zijn vastgelegd die waren voorzien vóór 2005. Het vastgelegde bedrag is een absoluut record en toont aan dat er een solide inhaalbeweging in de bouwactiviteiten op gang is gekomen.

Wanneer men de activiteiten gaat uitsplitsen naar de aard, dan merkt men dat in 2005 de nieuwbouw werd goedgekeurd van 677 huurwoningen en de vervangingsbouw en renovatie van 451 aangekochte woningen. Daarnaast startte men met de renovatie aan 4.306 sociale huurwoningen van het eigen patrimonium. De SHM's konden in 2005 via het investeringsprogramma hun sociaal huurpatrimonium uitbreiden met 94 aangekochte goede woningen.

Provincie	Nieuwbouw		Vervangingsbouw		Totaal	
	Aantal woningen	Euro	Aantal woningen	Euro	Aantal woningen	Euro
Antwerpen	149	16.037.435,36	160	18.949.399,38	309	34.986.834,74
Limburg	82	7.617.393,56	47	4.537.102,73	129	12.154.496,29
Oost-Vlaanderen	128	15.086.041,70	84	8.358.392,11	212	23.444.433,81
Vlaams-Brabant	77	9.318.458,47	98	11.314.876,54	175	20.633.335,01
West-Vlaanderen	241	26.957.067,06	62	6.471.493,24	303	33.428.560,30
<b>Vlaams gewest</b>	<b>677</b>	<b>75.016.396,15</b>	<b>451</b>	<b>49.631.264,00</b>	<b>1.128</b>	<b>124.647.660,15</b>

OPBOUW  
HUURWONINGEN

Provincie	Aantal woningen	Euro
Antwerpen	1.520	34.566.239,11
Limburg	399	6.112.345,71
Oost-Vlaanderen	1.803	48.291.457,56
Vlaams-Brabant	187	3.370.936,44
West-Vlaanderen	397	7.640.590,41
<b>Vlaams gewest</b>	<b>4.306</b>	<b>99.981.569,23</b>

RENOVATIE EIGEN  
PATRIMONIUM  
SHM'S

Provincie	Aantal woningen	Euro
Antwerpen	80	6.987.688,27
Limburg	4	326.436,00
Oost-Vlaanderen	9	545.700,00
Vlaams-Brabant	1	113.400,00
West-Vlaanderen	-	-
<b>Vlaams gewest</b>	<b>94</b>	<b>7.973.224,27</b>

AANKOOP GOEDE  
WONINGEN

### 2.2.1.2 Subsidie bouw en renovatie

De subsidie bouw en renovatie is opgestart in de loop van 1997. Ze beoogt de subsidiëring van de opbouw van sociale huurwoningen en de sanering, verbetering of aanpassing van ongezonde of onaangepaste woningen. Vlaams minister van Wonen Marino Keulen 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. Dat werd op 23 oktober 2003 aan de SHM's per rondzendbrief meegedeeld.

In 2005 werden er werken aan 2.353 woningen aangetrokken met SBR-middelen.

Het betrof renovatiewerken aan 1.539 woningen (waarvan de erkenning nog dateert van voor de bovenvermelde beslissing van de minister), de nieuwbouw van 423 woningen en de vervangingsbouw of renovatie van 391 aangekochte woningen. Het Vlaams Gewest droeg daartoe 73.096.928,06 euro subsidies bij. De sociale huisvestingsmaatschappijen namen de aanvullende financieringen voor hun rekening. 22.059.979,09 miljoen euro werd gefinancierd via eigen middelen en de overige 44.536.156,04 miljoen euro met een VHM-lening.

Provincie	Aantal woningen	Subsidies Vlaams Gewest	Eigen middelen SHM's	Lening VHM
Antwerpen	1.020	13.125.715,96	4.613.762,62	7.129.427,73
Limburg	326	12.717.726,13	7.243.480,09	5.311.981,57
Oost-Vlaanderen	546	25.621.144,90	3.953.630,16	19.259.170,71
Vlaams-Brabant	119	5.632.347,81	2.009.784,35	2.416.480,08
West-Vlaanderen	342	15.999.993,26	4.239.321,87	10.419.095,95
<b>Vlaams gewest</b>	<b>2.353</b>	<b>73.096.928,06</b>	<b>22.059.979,09</b>	<b>44.536.156,04</b>

SUBSIDIE BOUW  
EN RENOVATIE

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

Het voorbije jaar investeerden de maatschappijen 3.977.782,00 euro eigen middelen en 2.127.330,39 euro met een VHM-lening voor de renovatie van

1.965 woningen. Tevens werden er 3 'goede woningen' verworven met de eigen middelen, voor een bedrag van 359.595,82 euro.

Provincie	Aantal woningen	Eigen middelen shm's	Lening VHM
Antwerpen	784	1.939.740,93	1.324.410,12
Limburg	380	885.967,40	-
Oost-Vlaanderen	704	673.045,66	560.622,67
Vlaams-Brabant	12	88.961,91	73.093,33
West-Vlaanderen	85	390.066,10	169.204,27
<b>Vlaams gewest</b>	<b>1.965</b>	<b>3.977.782,00</b>	<b>2.127.330,39</b>

ACTIVITEITEN MET  
EIGEN MIDDELEN  
VAN DE SECTOR

## 2.2.2 Koopwoningen

### 2.2.2.1 Bouwprogramma

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

De opbouw van de nieuwbouw- of vervangingsbouwprojecten daarentegen wordt voorgefinancierd met de eigen middelen van de SHM's of met een lening van de VHM 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 2005 werden via het

bouwprogramma 693 eigendomswohnungen gebouwd, waarvan 564 nieuwbouwwoningen en 129 vervangingsbouwwoningen. Hiermee was een totaal bedrag van 66.184.192,38 euro gemoeid waarvan 42.476.659,87 euro voorgefinancierd werd met de eigen middelen van de SHM's en 23.707.532,51 euro via een lening van de VHM. Het investeringsplafond van het bouwprogramma 2005 bedroeg 54.236.098,33 euro. Net zoals in de huursector werden er dus nog middelen vastgelegd van budgetten die waren voorzien van vóór 2005. Ook hier kan dus gesproken worden van een sterk aantrekken van de bouwactiviteiten. Bijkomend zorgde het Vlaams Gewest voor subsidies die in het totaal 3.920.790,67 euro bedroegen voor inbreidingsgerichte koopprojecten.

#### BOUWPROGRAMMA

Provincie	Nieuwbouw			Vervangingsbouw			Totaal		
	Aantal woning.	EM	Markt	Aantal woning.	EM	Markt	Aantal woning.	EM	Markt
Antwerpen	84	4.688.864,61	3.141.953,87	18	1.259.621,13	-	102	5.948.485,74	3.141.953,87
Limburg	237	17.290.829,75	3.989.974,51	52	4.495.194,43	-	289	21.786.024,18	3.989.974,51
Oost-Vlaanderen	140	9.026.592,29	5.746.791,27	15	1.887.588,64	-	155	10.914.180,93	5.746.791,27
Vlaams-Brabant	48	-	4.908.296,95	-	-	-	48	-	4.908.296,95
West-Vlaanderen	55	2.229.230,00	3.441.577,40	44	1.598.739,02	2.478.938,51	99	3.827.969,02	5.920.515,91
<b>Vlaams gewest</b>	<b>564</b>	<b>33.235.516,65</b>	<b>21.228.594,00</b>	<b>129</b>	<b>9.241.143,22</b>	<b>2.478.938,51</b>	<b>693</b>	<b>42.476.659,87</b>	<b>23.707.532,51</b>

### 2.2.2.2 Bouwactiviteiten buiten het programma

In 2005 werden er 11 eigendomswohnungen gerealiseerd met een externe financiering; de nieuwbouw van 24 koopwoningen werd voorgefinancierd met de eigen middelen van de SHM's. Aan de kopers van de

woningen die buiten het programma werden opgericht kan geen sociale lening van de VHM worden toegekend.

#### Vernieuwd technisch bestek voor sociale huisvesting : B2005

Sinds 1 april 2005 heeft de VHM haar vernieuwd bouwtechnisch bestek verplicht gemaakt voor alle sociale huisvestingsprojecten. Deze B2005 is de opvolger van het in 2001 geïntroduceerde technisch bestek en bestaat eveneens uit 10 hoofdstukken. Naast heel wat inhoudelijke actualisaties en vervolledigingen is de belangrijkste vernieuwing dat de B2005 een zuiver 'verwijzingsbestek' is. Door de invoering van een 'beknopte' versie volstaat het voor de ontwerpers enkel naar de artikelnummers te verwijzen en de specificaties aan te vullen, zodat heel wat werk kan bespaard worden. Dat komt de doorzichtigheid, gebruiksvriendelijkheid en controleerbaarheid ten goede. De bestekteksten werden zo neutraal mogelijk opgesteld met inachtneming van de wet op overheidsopdrachten zonder aantasting van de kwaliteit. Diverse delen kwamen tot stand na overleg met specialisten en beroepsverenigingen – aan wie onze dank.

Het destijds volledig nieuwe bestek B2001 kaderde in het VHM-standaardinstrument, nl. ABC2001. Het bestek B2001 wordt inmiddels ook buiten de sector steeds vaker toegepast. Deze eerste uitgave B2001 was uiteraard niet helemaal vrij van onvolkomenheden en kinderziekten. Een update op korte termijn werd dan ook voorzien, waarbij heel wat tijd geïnvesteerd werd om het volledige bestek inhoudelijk bij te sturen, waar nodig te corrigeren en te toetsen aan een hele reeks nieuwe (Europese) normen, STS'en (technische specificaties), technische voorlichtingsnota's en allerhande reglementeringen (o.a. grondverzet). Meteen konden enkele voorlopige of voordien summier behandelde hoofdstukken worden vervolledigd en/of verder uitgewerkt (o.a. structurelementen staal, groendaken, buitenbepleisteringen, brandbestrijding, ...). Met het oog op de vele renovaties werd een uitgebreide rubriek 'betonrenovaties' uitgewerkt. Als hulpmiddel en geheugensteuntje bij de opmaak van het bijzonder bestek zijn talrijke nota's aan de ontwerper ingelast.

B2005 is een belangrijk kwaliteitsinstrument, waardoor de VHM met dit nieuwe technisch bestek verder gaat op de ingeslagen weg van deskundige ondersteuner en begeleider van sociale huisvesting in Vlaanderen.





SHM Mij. voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg – Cardijnwijk in Heist-op-den-Berg, nieuwbouw van 28 woningen

## 2.3 CONTROLE EN BEGELEIDING VAN AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN VAN WERKEN, GESLOTEN DOOR DE SHM'S IN 2005

### 2.3.1 Goedgekeurde gunningen in het kader van het IP, EM, SBR, IKB, herwaarderingsgebied, Vlabinvest en leningen VHM.

Er werden 452 voorstellen tot gunning goedgekeurd, voor een totaal bedrag van 391.313.532,00 euro. Hierbij dient te worden aangestipt dat alle voorstellen tot gunning conform de wetgeving op overheidsop-

drachten gebeuren.

Meestal zijn zij het gevolg van een openbare aanbesteding.

In mindere mate en altijd conform de bovengenoemde wetgeving kunnen de gunningen het gevolg zijn van algemene offerteaanvragen of onderhandelingsprocedures.

Soort werk	Opbouw	Renovatie	Onderhoud	Voltooiingswerk	Afbraak	Totaal
Aantal contracten	226	167	11	31	17	<b>452</b>
Totaal gunningsbedrag	250.661.589,22	136.890.644,03	1.323.614,00	1.959.833,23	477.851,52	<b>391.313.532,00</b>
<b>Huursector</b>						
Aantal huizen	716	4.320	531	14	-	<b>5.581</b>
Aantal appartementen	1.323	6.082	816	-	-	<b>8.221</b>
Aantal duplexen	199	71	44	-	-	<b>314</b>
<b>Koopsector</b>						
Aantal huizen	550	18	-	42	-	<b>610</b>
Aantal appartementen	79	-	-	-	-	<b>79</b>
Aantal duplexen	15	-	-	-	-	<b>15</b>

### GOEDGEKEURDE GUNNINGEN

### 2.3.2 SBR subsidiëring

In het kader van de SBR subsidiëring werden voor 85 dossiers met een totaal gunningsbedrag van

122.207.572,49 euro de bijkomende financiering vastgelegd.

Soort werk	Opbouw	Renovatie	Onderhoud	Voltooiingswerk	Afbraak	Totaal
Aantal contracten	58	25	-	2	-	<b>85</b>
Totaal gunningsbedrag	74.593.688,99	47.390.630,06	-	223.253,44	-	<b>122.207.572,49</b>
Aantal huizen	276	1.629	-	-	-	<b>1.905</b>
Aantal appartementen	455	308	-	-	-	<b>763</b>
Aantal duplexen	56	14	-	-	-	<b>70</b>

### SBR SUBSIDIËRING



### 2.3.3 Autonome procedure

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur van 2 februari 1999 kunnen de SHM's gunnen zonder voorafgaandelijke goedkeuring van de VHM, 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.

In 9 dossiers voor een totaal bedrag van 344.418,59 euro pasten 5 SHM's deze autonome procedure toe.

### 2.3.4 Goedgekeurde eindafrekeningen bij voorlopige oplevering

Van 427 projecten werd in 2005 de eindafrekening goedgekeurd. Op een totaal gunningsbedrag van

282.219.468,92 euro werden voor 13.014.151,53 euro verrekeningen van vermoedelijke hoeveelheden of contractwijzigingen goedgekeurd. Dit is 4,61% van de oorspronkelijke gunningsbedragen.

Verrekeningen van vermoedelijke hoeveelheden (0,86%) 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.

Daar bovenop kunnen zich contractwijzigingen (3,75%) 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 voorzien worden.

#### GOEDGEKEURDE EINDAFREKENINGEN BIJ VOORLOPIGE OPLEVERING

Soort werk	Huursector			Koopsector			Totaal	
	Opbouw	Renovatie + onderhoud	Voltooiing	Opbouw	Renovatie + onderhoud	Voltooiing		
Aantal opleveringen	161	145	37	64	4	16	<b>427</b>	
Aantal woningen	huizen	419	2.657	31	365	1	<b>3473</b>	
	app.	627	3.040	-	39	-	<b>3.706</b>	
	dupl.	104	19	-	18	-	<b>141</b>	
Oorspronkelijk gunningsbedrag	161.275.743,75	78.350.392,41	3.555.199,62	37.536.116,27	433.485,62	1.068.531,25	<b>282.219.468,92</b>	
Verrekening vermoed. hoev.	Bedrag	842.940,96	1.244.176,30	16.523,55	331.108,65	-	5.439,60	<b>2.440.189,06</b>
	%	0,52%	1,59%	0,46%	0,88%	0,00%	0,51%	<b>0,86 %</b>
Toegestane contractwijz.	Bedrag	3.497.397,45	6.678.615,72	246.296,09	159.274,77	29.250,28	-35.871,84	<b>10.574.962,47</b>
	%	2,17%	8,52%	6,93%	0,42%	6,75%	-3,36%	<b>3,75 %</b>

### 2.3.5 Bekrchtiging van verkoopprijzen van woningen

Voor 401 woningen, 103 appartementen, 11 duplexen, 8 afzonderlijke garages en 2 gemeen-

schappelijke ruimten (winkels) werden de verkoopprijzen bekrchtigd.



**SOCIALE HUURDERS,  
KOPERS EN ONTLEENERS**

### 3.1 VERHURING VAN SOCIALE WONINGEN

De sociale woningen worden verhuurd volgens de bepalingen van het BVR van 20 oktober 2000 (gewijzigd door het BVR van 20 december 2002) tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de VHM of een SHM met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

#### 3.1.1 Sociale huurreglementering

##### KANDIDAAT-HUURDERS

Om huurder te worden moet men zich als kandidaat-huurder laten inschrijven in het register van een SHM.

De kandidaat-huurder moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. meerderjarig zijn;
2. een inkomen<sup>1</sup> hebben lager dan:
  - 1° 16.452 euro voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
  - 2° 17.823 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
  - 3° 24.678 euro, vermeerderd met 1.371 euro per persoon ten laste, voor anderen.

In afwijking van de bepalingen van het voormelde lid kan een SHM met een gemiddelde inkomenscoëfficiënt lager dan 1 op 1 december, in het daaropvolgende kalenderjaar vanaf het ogenblik van de goedkeuring van het intern toewijzingsreglement met leefbaarheidplan, meerderjarige natuurlijke personen inschrijven met een inkomen<sup>1</sup> tot:

- 1° 24.678 euro voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 2° 26.049 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 3° 32.904 euro, vermeerderd met 1.371 euro per persoon ten laste, voor anderen;

Zodra de gemiddelde inkomenscoëfficiënt op 1 december opnieuw hoger is dan 1 vervalt de inschrijvingsmogelijkheid van deze kandidaat-huurders vanaf 1 januari van het daaropvolgende kalenderjaar. De SHM kan max. 20 % van de toewijzingen op jaarbasis doen aan deze kandidaat-huurders die voldoen aan de hogere inkomensgrens en die reglementair ingeschreven zijn, ongeacht of de SHM nog personen mag inschrijven die voldoen aan de hogere inkomensgrens. De in aanmerking te nemen inkomsten zijn de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin de inschrijving plaatsvindt. Indien dat inkomen de inkomensgrens overschrijdt, maar

het huidige inkomen wel onder die grens valt, kan de inschrijving toch gebeuren.

##### TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuuring beschikbare woning van een verhuurder worden toegelaten voor zover:

- 1° hij ingeschreven is in het register der kandidaat-huurders;
- 2° hij op het ogenblik van de toewijzing voldoet aan de inkomensvoorwaarde (zie inschrijvingsvoorwaarde);
- 3° hij en de leden van het gezin op het ogenblik van de toewijzing géén woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse gewest gevestigd campingverblijf.

Van de eigendomsbepaling wordt afgeweken indien:

- de woning het voorwerp is van een onteigeningsbesluit, onbewoonbaar of onaangepast werd verklaard, of onaangepast is. De woning moet in het Vlaamse gewest liggen en door de kandidaat-huurder zelf worden bewoond;
- de kandidaat-huurder minstens 55 jaar oud is en de woning zelf bewoont;
- de kandidaat-huurder gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning.

De eigendomswoning moet dan wel binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning worden verkocht (met een recht van voorkoop voor de SHM) ofwel voor minstens 9 jaar worden verhuurd aan ofwel ter beschikking worden gesteld van de SHM.

##### TOEWIJZING VAN EEN WONING EN VOORRANG

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders met toepassing van de hierna opgesomde verplichte voorrangregels.

De volgende kandidaat-huurder krijgt *achtereenvolgens* voorrang:

- 1° die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend indien de beschikbare woning is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;

<sup>1</sup> Bedragen geldig in 2005.



SHM  
 Veurnse Bouwmaatschappij –  
 Veurnestraat in De Panne,  
 nieuwbouw van 8 app.

- 2° van wie het beroep overeenkomstig artikel 8 ontvankelijk en gegrond werd verklaard;
- 3° die moet worden herhuisvest;
- 4° die aanspraak kan maken op een toewijzing van een woning in een bijzonder programma (bijv. aan SIDMAR-werknemers);
- 5° die huurder is van een woning van dezelfde SHM die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet;
- 6° die in het Vlaamse gewest zijn hoofdverblijfplaats heeft:
  - a) in een campingverblijf voor de datum van 1 januari 2001;
  - b) in een, overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, onbewoonbaar verklaarde woning, waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
  - c) in een, overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning, die volgens het advies van de gewestelijke ambtenaar, bedoeld in artikel 2, tweede lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ongeschikt of onbewoonbaar is ten gevolge van ten minste drie problemen van categorie III in verband met stabiliteit en vocht.

Bovendien is het noodzakelijk dat de woning ontruimd wordt;

- d) in een woning die hij betrok op de datum waarop die het voorwerp is van een oontegingsbesluit.

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels kan de SHM beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van:

- 1° ofwel de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 2° ofwel een gemeente binnen het werkgebied van de SHM.

Bij de toewijzing van een woning moet evenwel steeds rekening worden gehouden met de leefbaarheid en met de rationele bezetting van de woning. Met leefbaarheid wordt bedoeld de zorg voor een optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van een woningcomplex in het bijzonder. De zorg voor een optimale leefbaarheid kan onder meer het nastreven van een sociale vermen- ging inhouden.

## HUURPRIJSBEPALING

### Basishuurprijs

De basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op een procentueel bedrag van de geactualiseerde kostprijs van de woning, met een minimum van 3 % en een maximum van 9 %. De beperking van de basishuurprijs tot 9 % van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen die, op het ogenblik van de huurprijsbepaling, meer dan 40 jaar geleden voorlopig opgeleverd werden.

De geactualiseerde kostprijs wordt verkregen door de oorspronkelijke kostprijs te vermenigvuldigen met een door de overheid vastgestelde actualisatiecoëfficiënt.

De kostprijs van eventueel uitgevoerde verbeterings- of renovatiewerken wordt op dezelfde wijze geactualiseerd.

<sup>1</sup> Bedragen geldig in 2005.

### Aanpassing van de basishuurprijs

De basishuurprijs wordt aangepast aan het inkomen (I), rekening houdend met het aantal personen ten laste. Daartoe wordt de basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt (Ic)

De inkomenscoëfficiënt wordt berekend met de volgende formule<sup>1</sup>:

$$Ic = \frac{I + 1.646 \text{ euro}}{17.275 \text{ euro}}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 1.037 euro voor elk van de eerste 2 personen ten laste.

Voor grote gezinnen worden volgende verminderingen toegekend :

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

*SHM Lierse Mij.  
voor de Huisvesting –  
Woudstraat - Pettendonk in Lier,  
nieuwbouw van 4 woningen*



### Minimale en maximale huurprijs

De maandelijkse reële huurprijs mag niet hoger zijn dan 1/60 van het jaarinkomen.

Hij mag ook niet hoger zijn dan de normale huurwaarde. De normale huurwaarde is de huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurmarkt. Deze normale huurwaarde moet minimaal gelijk zijn aan het resultaat van de volgende formule:

$$\frac{\text{Kadastraal inkomen van de woning} \times 100}{\text{Index van september van het voorgaande jaar}}$$

$$60 \times 96,11 (\text{index september 1974}) \times 12$$

De reële huurprijs mag nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

### Onderbezette woning

Wanneer de huurder een te grote woning bewoont kan de SHM een maandelijkse vergoeding van maximaal 55 euro<sup>1</sup> per slaapkamer vragen vanaf de tweede overvollige slaapkamer.

### Jaarlijkse herziening van de huurprijzen

Ieder jaar op 1 januari worden de huurprijzen herbekeken.

### Kosten en lasten

Naast de huurprijs kunnen nog bijkomende lasten en kosten aangerekend worden die in de huurovereenkomst vermeld zijn. Het betreft hier de lasten en/of kosten voor verwarming, leveringen van gas, water en elektriciteit, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, enz.

### 3.1.2 Patrimonium

Op 31 december 2004 beschikten de VHM en de door haar erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen over 135.910 woonegelegenheden waarvan er 128.918 effectief sociaal verhuurd waren.

Van de 6.028 woningen - dat is 4,4 % van het totale aantal - die niet als sociale woning verhuurd werden, waren 5.381 woningen niet betrokken (voornamelijk wegens renovatiewerkzaamheden). 647 woningen werden buiten het sociaal huurstelsel verhuurd, onder meer aan OCMW's, om te dienen als doorgangswoningen voor urgente huisvesting.

De VHM was op 31 december 2004 eigenaar van 265 woningen te Wachtebeke, 76 woningen en 64 appartementen te Zelzate en 34 woningen te Knokke-Heist. Het beheer van deze woningen werd waargenomen door plaatselijke vennootschappen.

De SHM's verhuurden tevens 246 winkelruimten. Dergelijke verhuringen leveren een belangrijke bijdrage tot het vergroten van de leefbaarheid van een wijk. Bovendien werden 70 kantoren en 28.632 garages of autostandplaatsen verhuurd. Ten slotte waren er nog 136 woningen die aangekocht werden in het kader van het programma 'Aankoop goede woningen', die voorlopig nog aan de oorspronkelijke huurders bij de aankoop werden verhuurd. Dat gebeurt enkel indien deze zittende huurder niet aan de toelatingsvoorwaarden tot de sociale huisvesting voldoet.

Provincie	Verhuurd binnen sociaal huurstelsel	Leegstand	Verhuurd buiten sociaal huurstelsel	Alternatieve financiering en huurcompensatie	Totaal	Percentage
Antwerpen	41.728	2.380	204	413	44.725	33%
Limburg	16.685	208	76	179	17.148	13%
Oost-Vlaanderen	31.657	1.198	106	55	33.016	24%
Vlaams-Brabant	14.062	797	95	205	15.159	11%
West-Vlaanderen	24.786	798	166	112	25.862	19%
<b>Vlaams gewest</b>	<b>128.918</b>	<b>5.381</b>	<b>647</b>	<b>964</b>	<b>135.910</b>	<b>100%</b>

OVERZICHT VAN  
HET SOCIALE  
HUURPATRIMONIUM  
(EENGEZINSWONINGEN  
EN APPARTEMENTEN)  
- 31 DECEMBER 2004

<sup>1</sup> Bedragen geldig in 2005.

OVERZICHT VAN  
DE GEMIDDELDE  
REËLE HUURPRIJS  
- 31 DECEMBER 2004

Provincie	Type	Gegevens	Aantal slaapkamers					Eindtotaal	
			0	1	2	3	4		5+
Antwerpen	A	Aantal	1.171	8.033	12.927	4.770	258	8	27.167
		Gem. reële huur	100 €	148 €	194 €	202 €	222 €	225 €	178 €
	E	Aantal	-	1.223	975	10.000	2.167	196	14.561
		Gem. reële huur	-	140 €	225 €	239 €	249 €	254 €	231 €
			<b>Totaal aantal</b>	1.171	9.256	13.902	14.770	2.425	204
		<b>Totaal gemiddelde</b>	100 €	147 €	196 €	227 €	246 €	253 €	<b>197 €</b>
Limburg	A	Aantal	50	1.299	3.557	1.210	4	-	6.120
		Gem. reële huur	111 €	162 €	191 €	195 €	278 €	-	185 €
	E	Aantal	-	475	1.329	6.925	1.619	217	10.565
		Gem. reële huur	-	152 €	213 €	238 €	235 €	250 €	231 €
			<b>Totaal aantal</b>	50	1.774	4.886	8.135	1.623	217
		<b>Totaal gemiddelde</b>	111 €	159 €	197 €	232 €	235 €	250 €	<b>214 €</b>
Oost-Vlaanderen	A	Aantal	550	5.387	6.957	2.478	66	-	15.438
		Gem. reële huur	120 €	155 €	195 €	212 €	241 €	-	181 €
	E	Aantal	-	1.757	1.784	10.567	1.837	274	16.219
		Gem. reële huur	-	144 €	206 €	239 €	241 €	251 €	226 €
			<b>Totaal aantal</b>	550	7.144	8.741	13.045	1.903	274
		<b>Totaal gemiddelde</b>	120 €	152 €	197 €	234 €	241 €	251 €	<b>204 €</b>
Vlaams-Brabant	A	Aantal	378	2.214	3.589	1.162	32	-	7.375
		Gem. reële huur	121 €	160 €	200 €	219 €	216 €	-	187 €
	E	Aantal	-	544	517	4.611	746	269	6.687
		Gem. reële huur	-	158 €	243 €	262 €	276 €	289 €	255 €
			<b>Totaal aantal</b>	378	2.758	4.106	5.773	778	269
		<b>Totaal gemiddelde</b>	121 €	159 €	205 €	253 €	274 €	289 €	<b>219 €</b>
West-Vlaanderen	A	Aantal	138	2.456	3.488	1.101	57	-	7.240
		Gem. reële huur	153 €	164 €	208 €	221 €	264 €	-	194 €
	E	Aantal	-	2.331	1.936	10.635	2.453	191	17.546
		Gem. reële huur	-	135 €	210 €	240 €	249 €	227 €	224 €
			<b>Totaal aantal</b>	138	4.787	5.424	11.736	2.510	191
		<b>Totaal gemiddelde</b>	153 €	150 €	209 €	238 €	250 €	227 €	<b>215 €</b>
<b>Eindtotaal aantal</b>			<b>2.287</b>	<b>25.719</b>	<b>37.059</b>	<b>53.459</b>	<b>9.239</b>	<b>1.155</b>	<b>128.918</b>
<b>Eindtotaal gemiddelde</b>			<b>112 €</b>	<b>151 €</b>	<b>199 €</b>	<b>235 €</b>	<b>246 €</b>	<b>256 €</b>	<b>207 €</b>

OVERZICHT VAN DE  
GEMIDDELDE  
BASISHUURPRIJS  
- 1 JANUARI 2005

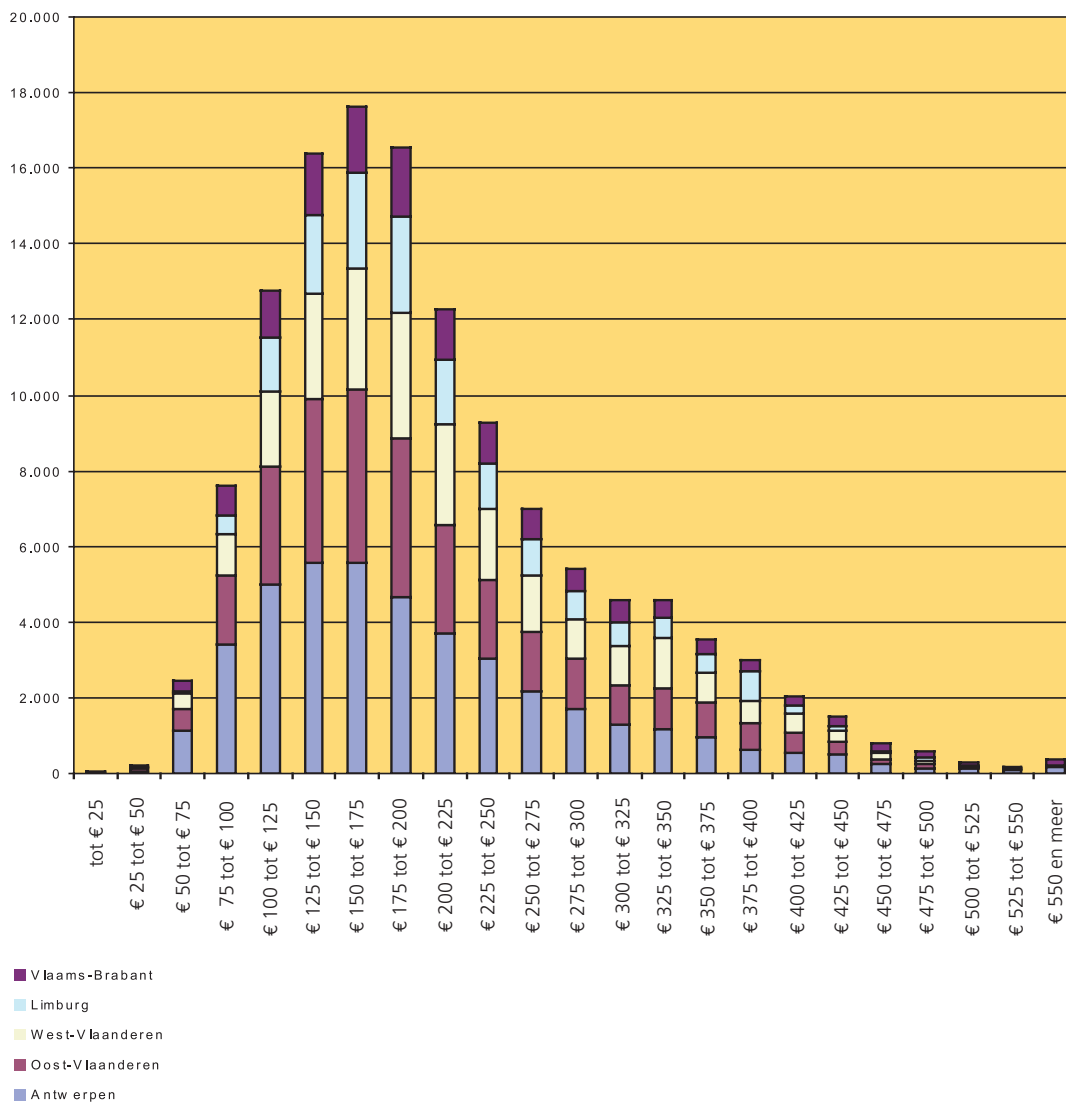
Provincie	Type	Gegevens	Aantal slaapkamers					Eindtotaal	
			0	1	2	3	4		5+
Antwerpen	A	Aantal	1.310	8.531	13.460	5.036	268	7	28.612
		Gem. basishuur	170 €	229 €	272 €	281 €	364 €	259 €	257 €
	E	Aantal	-	1.238	1.011	10.253	2.237	203	14.942
		Gem. basishuur	-	205 €	293 €	274 €	300 €	281 €	273 €
			<b>Totaal aantal</b>	1.310	9.769	14.471	15.289	2.505	210
		<b>Totaal gemiddelde</b>	170 €	226 €	274 €	276 €	307 €	281 €	<b>263 €</b>
Limburg	A	Aantal	53	1.316	3.586	1.213	4	-	6.172
		Gem. basishuur	158 €	265 €	292 €	280 €	417 €	-	283 €
	E	Aantal	-	466	1.332	6.963	1.656	226	10.643
		Gem. basishuur	-	238 €	326 €	308 €	289 €	273 €	303 €
			<b>Totaal aantal</b>	53	1.782	4.918	8.176	1.660	226
		<b>Totaal gemiddelde</b>	158 €	258 €	301 €	304 €	289 €	273 €	<b>296 €</b>
Oost-Vlaanderen	A	Aantal	609	5.543	7.120	2.524	66	-	15.862
		Gem. basishuur	192 €	259 €	292 €	309 €	369 €	-	279 €
	E	Aantal	-	1.748	1.800	10.715	1.854	265	16.382
		Gem. basishuur	-	210 €	273 €	277 €	279 €	300 €	270 €
			<b>Totaal aantal</b>	609	7.291	8.920	13.239	1.920	265
		<b>Totaal gemiddelde</b>	192 €	247 €	288 €	283 €	282 €	300 €	<b>274 €</b>
Vlaams-Brabant	A	Aantal	395	2.308	3.693	1.198	32	-	7.626
		Gem. basishuur	191 €	243 €	287 €	320 €	424 €	-	274 €
	E	Aantal	-	516	562	4.729	757	271	6.835
		Gem. basishuur	-	238 €	357 €	325 €	353 €	335 €	325 €
			<b>Totaal aantal</b>	395	2.824	4.255	5.927	789	271
		<b>Totaal gemiddelde</b>	191 €	242 €	296 €	324 €	356 €	335 €	<b>298 €</b>
West-Vlaanderen	A	Aantal	142	2.525	3.534	1.125	57	-	7.383
		Gem. basishuur	261 €	267 €	319 €	309 €	438 €	-	299 €
	E	Aantal	-	2.380	1.968	10.806	2.481	194	17.829
		Gem. basishuur	-	204 €	307 €	300 €	304 €	294 €	289 €
			<b>Totaal aantal</b>	142	4.905	5.502	11.931	2.538	194
		<b>Totaal gemiddelde</b>	261 €	237 €	315 €	301 €	307 €	294 €	<b>292 €</b>
<b>Eindtotaal aantal</b>			<b>2.509</b>	<b>26.571</b>	<b>38.066</b>	<b>54.562</b>	<b>9.412</b>	<b>1.166</b>	<b>132.286</b>
<b>Eindtotaal gemiddelde</b>			<b>184 €</b>	<b>238 €</b>	<b>289 €</b>	<b>292 €</b>	<b>303 €</b>	<b>298 €</b>	<b>279 €</b>

A: appartement, E: eengezinswoning



Categorieën	Provincie					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
tot € 25	23	4	4	5	1	37
€ 25 tot € 50	53	2	66	27	45	193
€ 50 tot € 75	1.125	64	575	265	417	2.446
€ 75 tot € 100	3.405	501	1.836	782	1.095	7.619
€ 100 tot € 125	4.978	1.415	3.140	1.238	1.987	12.758
€ 125 tot € 150	5.577	2.105	4.335	1.620	2.760	16.397
€ 150 tot € 175	5.560	2.540	4.585	1.728	3.206	17.619
€ 175 tot € 200	4.659	2.509	4.208	1.842	3.323	16.541
€ 200 tot € 225	3.683	1.701	2.903	1.324	2.655	12.266
€ 225 tot € 250	3.041	1.229	2.056	1.062	1.884	9.272
€ 250 tot € 275	2.172	953	1.577	771	1.504	6.977
€ 275 tot € 300	1.699	714	1.329	616	1.065	5.423
€ 300 tot € 325	1.297	615	1.014	561	1.075	4.562
€ 325 tot € 350	1.163	543	1.084	461	1.310	4.561
€ 350 tot € 375	943	471	917	411	812	3.554
€ 375 tot € 400	644	782	689	274	597	2.986
€ 400 tot € 425	530	215	559	224	493	2.021
€ 425 tot € 450	484	124	350	260	292	1.510
€ 450 tot € 475	229	70	147	189	151	786
€ 475 tot € 500	143	108	120	138	58	567
€ 500 tot € 525	107	12	63	83	27	292
€ 525 tot € 550	64	6	46	42	11	169
€ 550 en meer	149	2	54	139	18	362
<b>Totaal</b>	<b>41.728</b>	<b>16.685</b>	<b>31.657</b>	<b>14.062</b>	<b>24.786</b>	<b>128.918</b>

ONDERVERDELING  
VAN HET AANTAL  
HUURDERS VOLGENS  
DE REËEL BETAALDE  
HUURPRIJS  
– 31 DECEMBER 2004



ONDERVERDELING VAN  
HET AANTAL  
HUURDERS VOLGENS  
DE REËEL BETAALDE  
HUURPRIJS  
– 31 DECEMBER 2004

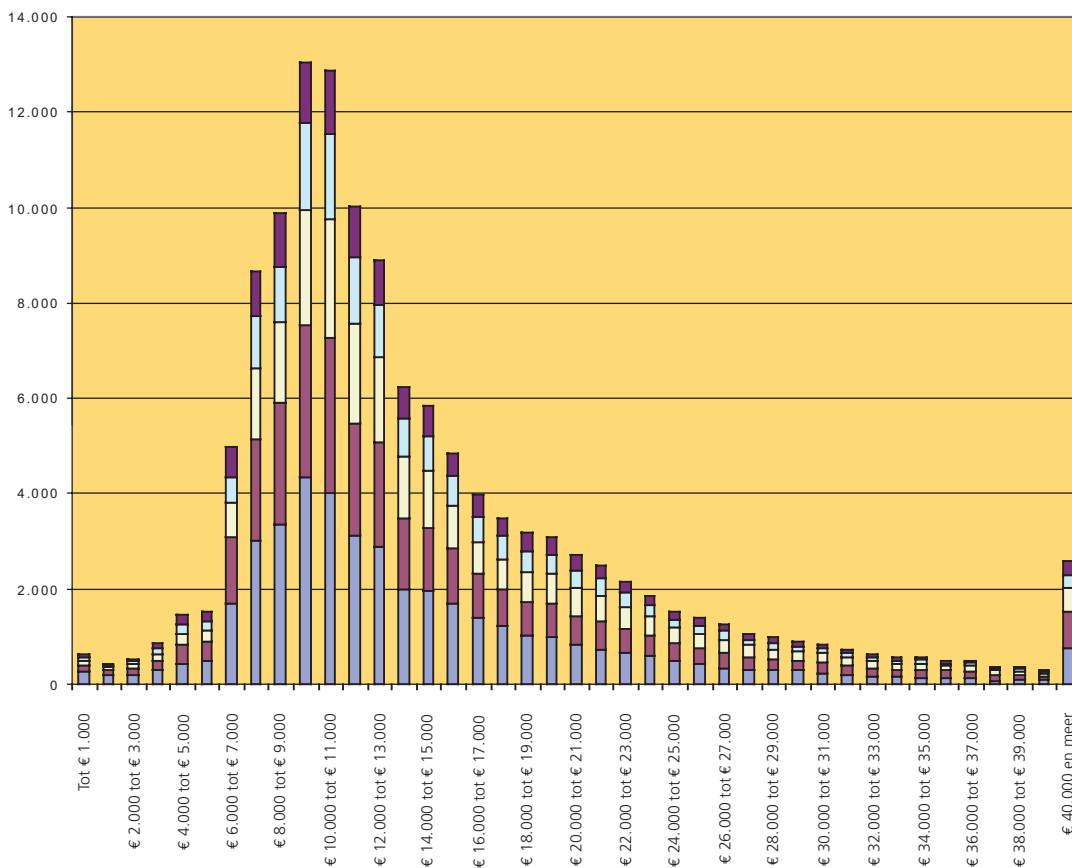
ONDERVERDELING VAN HET  
AANTAL HUURDERS VOLGENS  
HET INKOMEN OP JAARBASIS  
– 31 DECEMBER 2004

Inkomenscategorieën	Provincie					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
tot € 1.000	257	79	142	47	98	623
€ 1.000 tot € 2.000	197	52	94	35	64	442
€ 2.000 tot € 3.000	202	70	131	54	85	542
€ 3.000 tot € 4.000	298	127	206	99	134	864
€ 4.000 tot € 5.000	446	213	371	190	231	1.451
€ 5.000 tot € 6.000	487	205	406	181	241	1.520
€ 6.000 tot € 7.000	1.704	537	1.375	617	736	4.969
€ 7.000 tot € 8.000	3.034	1.100	2.122	933	1.477	8.666
€ 8.000 tot € 9.000	3.354	1.165	2.544	1.137	1.694	9.894
€ 9.000 tot € 10.000	4.360	1.820	3.175	1.261	2.412	13.028
€ 10.000 tot € 11.000	4.029	1.791	3.220	1.335	2.506	12.881
€ 11.000 tot € 12.000	3.113	1.380	2.373	1.083	2.085	10.034
€ 12.000 tot € 13.000	2.894	1.112	2.183	929	1.780	8.898
€ 13.000 tot € 14.000	1.995	810	1.482	663	1.292	6.242
€ 14.000 tot € 15.000	1.946	718	1.346	639	1.202	5.851
€ 15.000 tot € 16.000	1.705	646	1.140	471	888	4.850
€ 16.000 tot € 17.000	1.380	513	934	463	688	3.978
€ 17.000 tot € 18.000	1.220	491	765	391	626	3.493
€ 18.000 tot € 19.000	1.013	447	702	391	631	3.184
€ 19.000 tot € 20.000	986	396	721	358	610	3.071
€ 20.000 tot € 21.000	820	368	621	351	572	2.732
€ 21.000 tot € 22.000	744	339	599	283	530	2.495
€ 22.000 tot € 23.000	655	285	510	234	461	2.145
€ 23.000 tot € 24.000	599	244	443	210	374	1.870
€ 24.000 tot € 25.000	501	177	368	167	312	1.525
€ 25.000 tot € 26.000	432	181	321	151	296	1.381
€ 26.000 tot € 27.000	340	182	320	134	280	1.256
€ 27.000 tot € 28.000	297	130	253	114	263	1.057
€ 28.000 tot € 29.000	282	128	255	126	193	984
€ 29.000 tot € 30.000	285	112	220	103	192	912
€ 30.000 tot € 31.000	219	95	246	84	189	833
€ 31.000 tot € 32.000	213	80	184	69	183	729
€ 32.000 tot € 33.000	174	77	169	67	149	636
€ 33.000 tot € 34.000	160	66	145	67	131	569
€ 34.000 tot € 35.000	120	69	175	62	151	577
€ 35.000 tot € 36.000	127	46	162	51	104	490
€ 36.000 tot € 37.000	135	47	136	60	133	511
€ 37.000 tot € 38.000	68	39	121	40	105	373
€ 38.000 tot € 39.000	85	43	117	34	73	352
€ 39.000 tot € 40.000	84	32	78	43	72	309
€ 40.000 en meer	751	267	761	316	509	2.604
<b>Totaal</b>	<b>41.711</b>	<b>16.679</b>	<b>31.636</b>	<b>14.043</b>	<b>24.752</b>	<b>128.821</b>
<b>Gemiddeld inkomen</b>	<b>€ 14.209</b>	<b>€ 14.391</b>	<b>€ 14.794</b>	<b>€ 14.813</b>	<b>€ 15.173</b>	<b>€ 14.628</b>

In de gegevens betreffende de inkomens van de huurders zijn er in totaal 97 huurders minder terug te vinden dan bij de verhuringen binnen het sociaal huurstelsel.  
Dit betreft huurders van wie het inkomen niet bekend is.



SHM Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen – Nederweg in Izegem, vervangingsbouw van 14 huurwoningen + 5 koopwoningen



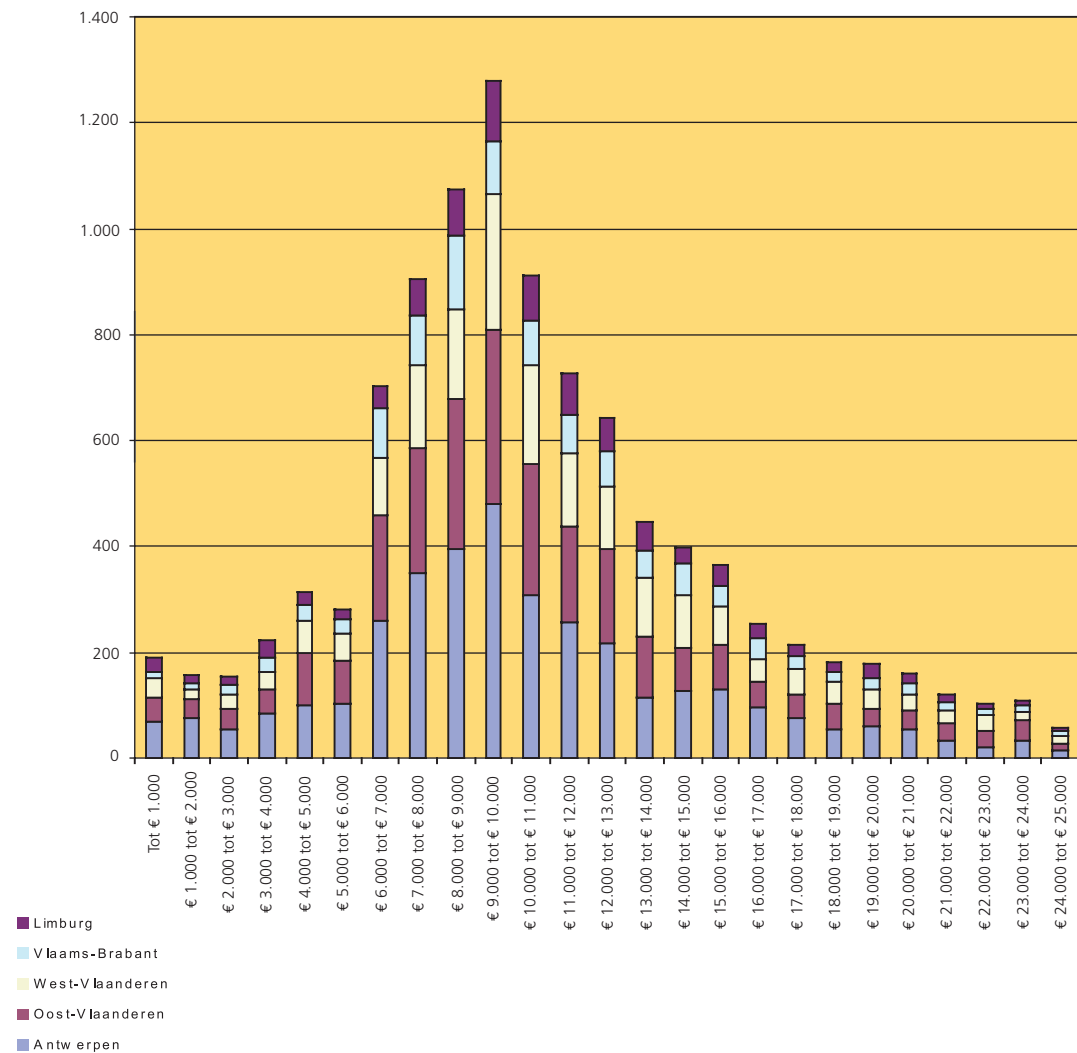
ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS HET INKOMEN OP JAARBASIS – 31 DECEMBER 2004

- Vlaams-Brabant
- Limburg
- West-Vlaanderen
- Oost-Vlaanderen
- Antwerpen

ONDERVERDELING  
VAN DE NIEUWE  
HUURDERS VOLGENS  
INKOMENSCATEGORIE  
- 31 DECEMBER 2004

Inkomenscategorieën	Provincie					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
tot € 1000	69	28	46	11	36	190
€ 1.000 tot € 2.000	76	16	35	12	19	158
€ 2.000 tot € 3.000	54	15	41	17	26	153
€ 3.000 tot € 4.000	83	34	46	27	33	223
€ 4.000 tot € 5.000	99	24	101	30	60	314
€ 5.000 tot € 6.000	102	21	81	27	51	282
€ 6.000 tot € 7.000	258	40	200	96	108	702
€ 7.000 tot € 8.000	351	69	234	93	157	904
€ 8.000 tot € 9.000	395	88	285	138	168	1.074
€ 9.000 tot € 10.000	481	113	329	102	254	1.279
€ 10.000 tot € 11.000	308	83	247	86	187	911
€ 11.000 tot € 12.000	257	78	179	74	140	728
€ 12.000 tot € 13.000	218	63	176	65	120	642
€ 13.000 tot € 14.000	116	55	114	52	111	448
€ 14.000 tot € 15.000	127	30	82	59	99	397
€ 15.000 tot € 16.000	130	37	83	40	74	364
€ 16.000 tot € 17.000	98	28	46	37	44	253
€ 17.000 tot € 18.000	76	22	45	23	48	214
€ 18.000 tot € 19.000	53	19	51	19	40	182
€ 19.000 tot € 20.000	59	28	35	19	37	178
€ 20.000 tot € 21.000	55	19	35	20	31	160
€ 21.000 tot € 22.000	32	17	33	13	27	122
€ 22.000 tot € 23.000	22	9	30	13	29	103
€ 23.000 tot € 24.000	32	8	40	13	16	109
€ 24.000 tot € 25.000	15	6	13	8	14	56
€ 25.000 en meer	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>3.566</b>	<b>950</b>	<b>2.607</b>	<b>1.094</b>	<b>1.929</b>	<b>10.146</b>
<b>Gemiddeld inkomen</b>	<b>€ 10.419</b>	<b>€ 11.064</b>	<b>€ 10.611</b>	<b>€ 11.011</b>	<b>€ 11.146</b>	<b>€ 10.731</b>

ONDERVERDELING  
VAN DE NIEUWE  
HUURDERS VOLGENS  
INKOMENSCATEGORIE  
- 31 DECEMBER 2004



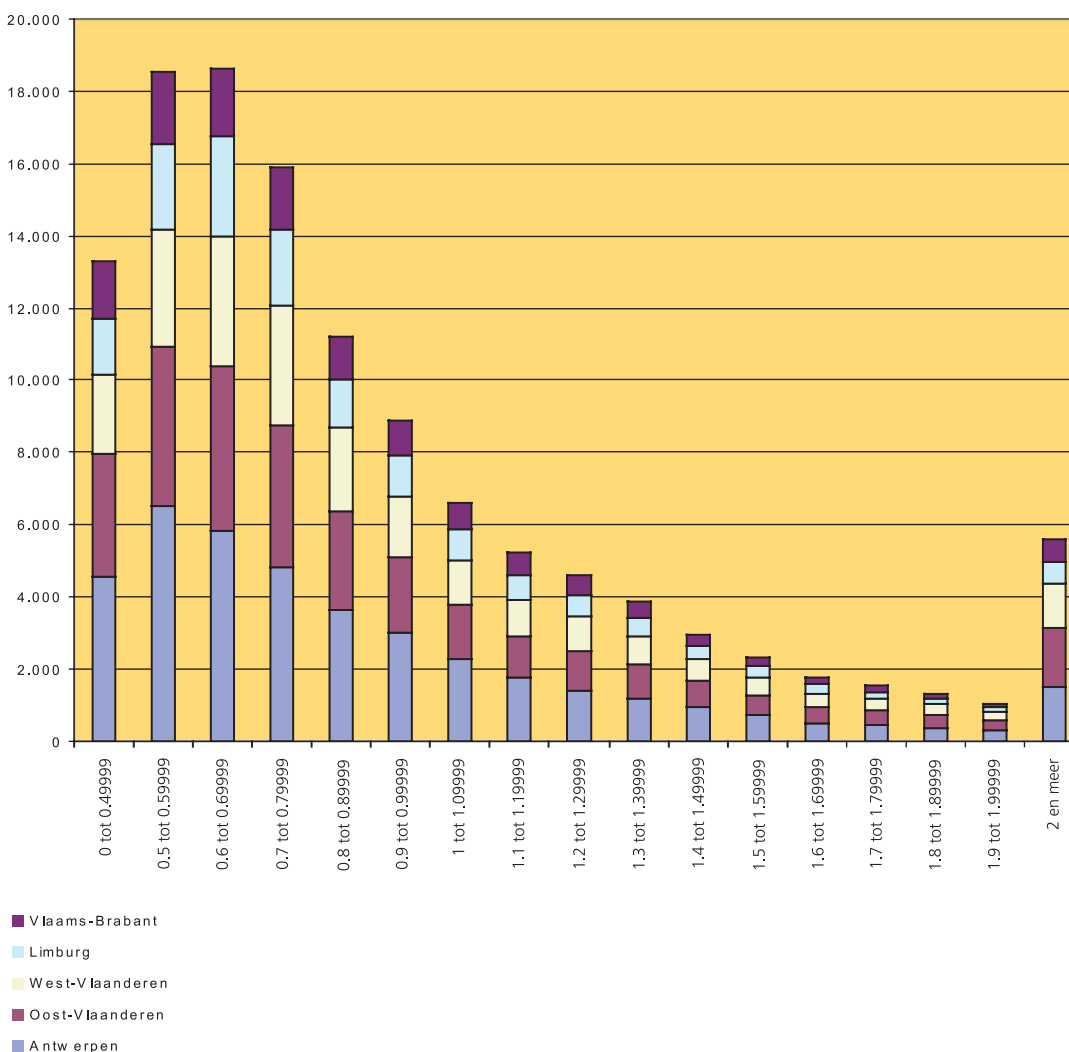
Categorieën	Provincie					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Eindtotaal
0 tot 0.49999	4.537	1.575	3.415	1.601	2.185	13.313
0.5 tot 0.59999	6.504	2.369	4.425	2.003	3.224	18.525
0.6 tot 0.69999	5.833	2.778	4.545	1.869	3.600	18.625
0.7 tot 0.79999	4.843	2.057	3.911	1.770	3.337	15.918
0.8 tot 0.89999	3.653	1.341	2.736	1.172	2.292	11.194
0.9 tot 0.99999	3.023	1.126	2.062	976	1.698	8.885
1 tot 1.09999	2.262	887	1.541	740	1.198	6.628
1.1 tot 1.19999	1.766	699	1.153	616	1.003	5.237
1.2 tot 1.29999	1.426	620	1.082	552	935	4.615
1.3 tot 1.39999	1.171	488	955	446	798	3.858
1.4 tot 1.49999	972	370	725	329	583	2.979
1.5 tot 1.59999	734	277	560	241	502	2.314
1.6 tot 1.69999	504	234	435	224	400	1.797
1.7 tot 1.79999	466	179	407	155	322	1.529
1.8 tot 1.89999	371	150	348	159	311	1.339
1.9 tot 1.99999	297	124	280	106	234	1.041
2 en meer	1.487	588	1.653	648	1.233	5.609
<b>Totaal</b>	<b>39.849</b>	<b>15.862</b>	<b>30.233</b>	<b>13.607</b>	<b>23.855</b>	<b>123.406</b>
<b>Gemiddelde IC</b>	<b>0.8973</b>	<b>0.9012</b>	<b>0.9338</b>	<b>0.9281</b>	<b>0.9459</b>	<b>0.9195</b>

ONDERVERDELING VAN  
HET AANTAL HUURDERS VOLGENS  
INKOMENSCOËFFICIËNT

– 31 DECEMBER 2004

De inkomenscoëfficiënten van de huurders die een woning huren die werd opgericht in het kader van Domus Flandria, werden hier niet bijgerekend. De berekeningswijze van de coëfficiënt verschilt immers

voor deze woningen. Het gaat over 5.415 woningen. Daarnaast werden ook de 97 gezinnen niet meegeteld waarvan het inkomen niet bekend is.



ONDERVERDELING VAN HET  
AANTAL HUURDERS VOLGENS  
INKOMENSCOËFFICIËNT

– 31 DECEMBER 2004

Provincie	Huisvesting van			
	Gehandicapten		Bejaarden	
	Aantal woonegelegenheden gebouwd of verbouwd voor gehandicapten	Aantal werkelijk betrokken door gehandicapten	Aantal woonegelegenheden gebouwd of verbouwd voor bejaarden	Aantal werkelijk betrokken door bejaarden
Antwerpen	308	238	2.686	2.271
Limburg	233	181	1.524	1.302
Oost-Vlaanderen	166	136	2.459	2.320
Vlaams-Brabant	82	79	839	662
West-Vlaanderen	220	141	4.355	3.924
<b>Vlaams gewest</b>	<b>1.009</b>	<b>775</b>	<b>11.863</b>	<b>10.479</b>

Aantal kandidaat-huurders op 31 december	2003	2004	2005
Antwerpen	22.988	29.036	26.153
Limburg	10.801	13.578	12.003
Oost-Vlaanderen	17.701	19.827	17.264
Vlaams-Brabant	7.394	10.525	9.299
West-Vlaanderen	14.425	16.637	13.948
<b>TOTAAL</b>	<b>73.309</b>	<b>89.603</b>	<b>78.667</b>
<b>Totaal aantal unieke kandidaat-huurders</b>	<b>72.387</b>	<b>88.202</b>	<b>76.726</b>
<b>Totaal aantal kandidaat- huurders zonder mutaties</b>	<b>54.628</b>	<b>69.123</b>	<b>58.215</b>

De vermelde aantallen van 72.387, 88.202 en 76.726 unieke kandidaat-huurders op respectievelijk 31 december 2003, 2004 en 2005 verschillen lichtjes met de som van het aantal kandidaat-huurders per provincie. Dat verschil wordt veroorzaakt door kandidaat-huurders die een (eventueel impliciete) voorkeur hebben voor sociale huurwoningen in meerdere gemeenten, die in twee of meer verschillende provincies gelegen zijn. Het betreft de kandidaat-huurders die ingeschreven zijn bij meerdere SHM's waarvan het werkgebied in verschillende provincies ligt, of die een dossier hebben bij een SHM die een werkingsgebied heeft dat over (twee of meer) verschillende provincies strekt, en waarbij het dossier ofwel geen voorkeurgemeenten aangeeft, ofwel voorkeurgemeenten aangeeft die in verschillende provincies liggen.

In de som van het aantal kandidaat-huurders per provincie zijn bovendien nog mensen opgenomen die al huurder zijn van een sociale woning. Indien uit deze cijfers alle mutaties (aanvragen van reeds zittende huurders) en dossiers met lange wachttijden worden weggelaten, dan geeft dit 54.628, 69.123 en 58.215 kandidaat-huurders op respectievelijk 31 december 2003, 2004 en 2005. De lange wachttijd betreft dossiers ouder dan 10 jaar en is vaak het gevolg van erg specifieke eisen vanwege de kandidaat-huurder, zoals bijv. een voorkeur voor een bepaalde sociale woning in een bepaalde wijk. Indien een kandidaat-huurder echter meerdere inschrijvingen bij meerdere SHM's heeft lopen waarvan er één een looptijd heeft van minder dan 10 jaar, dan zal die kandidaat-huurder toch op de lijst 'kandidaat-huurders zonder mutaties' voorkomen.

<sup>1</sup> Bedragen geldig in 2005.

<sup>2</sup> De referentiedatum is afhankelijk van de aard van de aankoop. Voor koopwoningen en kavels is het de datum van de eenzijdige belofte tot aankoop, voor huurwoningen de datum van de goedkeuring van de aankoop door de raad van bestuur van de SHM.

De 'zaagtandbeweging' van de cijfers i.v.m. kandidaat-huurders, waarbij de cijfers per twee jaar stijgen en opnieuw dalen, is te wijten aan de twejaarlijkse actualisatie van de kandidatenregisters (zie de gele kolommen in de bovenstaande tabel). Om de twee jaar worden de kandidaten die al een langere tijd op de wachtlijst staan, aangeschreven om na te gaan of ze nog steeds kandidaat zijn. Velen kunnen op dat ogenblik van de lijst worden geschrapt. De recentste cijfers van 31 december 2005 kunnen dus wel vergeleken worden met de cijfers van 2003 (= ook een actualisatiejaar), maar niet met 2004 (wegens niet-uitgezuiverde brutocijfers).

## 3.2 VERKOOP VAN WONINGEN EN KAVELS

Wat volgt is een samenvatting van de reglementering zoals die van kracht was in 2005.

### 3.2.1 Reglementering voor de verkoop van woningen en kavels

De verkoop van sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels is reglementair bepaald in het BVR d.d. 11 mei 1999 houdende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de VHM en de SHM's.

Om een sociale woning te kunnen aankopen, moet aan de volgende voorwaarden<sup>1</sup> worden voldaan:

- het inkomen van de kandidaat-koper, vertrekkende (op de referentiedatum<sup>2</sup>) van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelas-

ting, mag niet meer bedragen dan:

\* 27.820 euro voor een alleenstaande;

\* 41.730 euro voor een gezin van minimaal 2 personen. Dat bedrag wordt verhoogd met 2.780 euro per persoon ten laste.

- de kandidaat-koper mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de referentiedatum. Die voorwaarde is niet van toepassing als:

1. de huidige woning onteigend wordt;
2. uit een onderzoek van de VHM blijkt dat de huidige woning onaangepast is;
3. uit een onderzoek van de VHM blijkt dat de huidige woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;
4. de kandidaat-koper op de referentiedatum minstens 55 jaar oud is;
5. de kandidaat-koper een woning aankoopt 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 kandidaat-koper moet in de gevallen 2, 4, en 5 binnen een termijn van 1 jaar na het verlijden van de aankoopakte van de nieuwe woning, de oude woning verkopen. Bij onbewoonbaarverklaring moet de woning binnen het jaar gesloopt worden of van bestemming wijzigen. Wanneer de oude woning verkocht of onteigend wordt, wordt (net als voor elke vervreemding of onteigening van woningen door de aankoper in een periode die 3 jaar aan de referentiedatum voorafgaat) de

opbrengst of waarde van de woning omgezet in een fictieve rente die meegerekend wordt bij het inkomen.

Voor de aankoop van een sociale huurwoning moet de kandidaat-koper de woning als huurder betrekken en moet de woning 15 jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld zijn. Ook een inwonende descendent kan die huurwoning aankopen.

Voor de aankoop van een middelgrote koopwoning mag de kandidaat-koper geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op het ogenblik van het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop. Er geldt geen inkomstenplafond.

Voor de aankoop van een sociale kavel gelden dezelfde voorwaarden als voor de aankoop van een woning. Bovendien mag de kandidaat-koper geen zakelijk recht bezitten op een ander bouwterrein dat de mogelijkheid biedt om er op te bouwen.

Voor de aankoop van een middelgrote kavel gelden dezelfde voorwaarden als voor de aankoop van een middelgrote koopwoning.

### 3.2.2 Verkopen

#### Verkoop van sociale koopwoningen

In 2005 werden door de sociale SHM's 539 sociale koopwoningen verkocht. Onderstaande tabel geeft het detail van die verkopen per provincie weer. Uit diezelfde tabel blijkt bovendien dat de gemiddelde (totale) verkoopprijs 127.233,00 euro bedroeg.

Provincie	Aantal verkochte woningen	Totaalbedrag verkoopprijs (*)	Gemiddelde verkoopprijs (*)
Antwerpen	81	9.194.735,55	114.727,43
Limburg	176	22.225.908,91	126.283,57
Oost-Vlaanderen	124	15.960.062,87	128.710,18
Vlaams-Brabant	53	7.717.677,65	145.616,56
West-Vlaanderen	104	13.267.824,15	127.575,23
<b>Vlaams gewest</b>	<b>538</b>	<b>68.366.209,13</b>	<b>127.233,00</b>

(\*) Verkoopprijs = woning + grond + btw (beheersvergoeding VHM incl.)

#### Verkopen van sociale huurwoningen

Eveneens in het jaar 2005 werden er 498 voorstellen tot verkoop van sociale huurwoningen goedgekeurd. Er werden 239 sociale huurwoningen effectief verkocht.

Onderstaande tabel biedt m.b.t. deze verkopen eveneens de gemiddelde verkoopprijzen en de resultaten per provincie.

Provincie	Aantal verkochte woningen	Totaalbedrag verkoopprijs (*)	Gemiddelde verkoopprijs (*)
Antwerpen	63	6.073.700,92	96.407,95
Limburg	63	5.504.855,41	87.378,66
Oost-Vlaanderen	32	2.625.114,51	82.034,83
Vlaams-Brabant	29	2.479.198,00	85.489,59
West-Vlaanderen	52	3.766.504,43	72.432,78
<b>Vlaams gewest</b>	<b>239</b>	<b>20.449.373,27</b>	<b>85.562,23</b>

(\*) Verkoopprijs = woning + grond (beheersvergoeding VHM incl.)

**SOCIALE KOOPWONINGEN  
DOOR DE SHM'S  
VERKOCHT IN 2005**

**SOCIALE HUURWONINGEN  
DOOR DE SHM'S  
VERKOCHT IN 2005**

## Verkopen van sociale kavels

In 2005 werden in gans het Vlaamse gewest 66 sociale kavels verkocht.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de diverse regionale resultaten.

Provincie	Aantal verkochte kavels	Totaalbedrag verkoopprijs (*)	Gemiddelde verkoopprijs (*)
Antwerpen	23	1.068.490,00	46.456,09
Limburg	6	173.343,86	28.890,64
Oost-Vlaanderen	29	1.121.861,86	38.684,89
Vlaams-Brabant	-	-	-
West-Vlaanderen	8	267.325,56	33.415,70
<b>Vlaams gewest</b>	<b>66</b>	<b>2.631.021,28</b>	<b>39.863,96</b>

(\*) Verkoopprijs = kavel (beheersvergoeding VHM incl.)

### Administratieve nazorg bij de verschillende vormen van vervreemding van onroerende goederen

In 2005 waren er 57 terugkopen<sup>1</sup> (wederinkopen<sup>2</sup> inclusief) van sociale woningen (koop- en huurwoningen) door de VHM goedgekeurd. Er werden bovendien 10 wederinkopen van sociale kavels goedgekeurd en 3 terugkopen.

## 3.3 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN

### 3.3.1 Kredietverstrekking

#### 3.3.1.1 Reglementering

De VHM kan onder bepaalde voorwaarden bijzondere sociale (hypothecaire) leningen toestaan aan particulieren. Deze leningen zijn gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en inkomensgerelateerd. Hierna vindt u de reglementering zoals bepaald in het BVR van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de VHM ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

#### Wat wordt beleend?

Bij de VHM kan men een lening aangaan voor:

- de *aankoop* van een sociale koopwoning (inclusief grond) die gebouwd of gerenoveerd is door een SHM;
- de *aankoop en renovatie* van een woning; In geval van aankoop van een woning op de private markt met renovatie moet de woning minstens 30 jaar oud zijn. De kostprijs van de werken moet minimaal 13.000 euro bedragen en mag niet kleiner zijn dan 20% van de aankoopprijs. Voor de aankoop van een woning op de private markt zonder renovatiewerken kan men bij de VHM niet 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 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 met een sociale woning gelijkgestelde woning.

Voor zover door de VHM reeds een krediet werd toegestaan, kan in bepaalde gevallen een bijkomend krediet toegestaan worden.

### Kandidaat-ontlener

Vooreerst dient een kandidaat-ontlener ingeschreven te zijn in het leningenregister van de bemiddelende SHM die actief is in de regio waar de woning gelegen is. Hij moet aan de volgende voorwaarden<sup>3</sup> voldoen:

- Een alleenstaande moet minimaal 6.960 euro en mag maximaal 27.820 euro belastbaar inkomen hebben gehad, een gezin minimaal 6.960 euro en maximaal 41.730 euro. Dat maximaal wordt verhoogd met 2.780 euro per persoon ten laste. Het inkomen wordt vastgesteld aan de hand van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting; de vaststelling gebeurt op de referentiedatum<sup>4</sup>.
- Een ontlener mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op het ogenblik van het schriftelijke leningsaanbod van de VHM.
- Die voorwaarde is niet van toepassing:
  1. als die andere woning onteigend wordt (de opbrengst wordt wel omgezet in een fictieve rente en meegerekend bij het inkomen);
  2. als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onaangepast is;
  3. als uit een onderzoek van de VHM blijkt dat die andere woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;
  4. als de ontlener op het ogenblik van het schriftelijke leningsaanbod minstens 55 jaar oud is;
  5. 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).

<sup>1</sup> Een terugkoop kan het gevolg zijn van het toepassen van een (decretaal of contractueel) recht van voorkoop of louter het gevolg zijn van een minnelijke schikking tussen de oorspronkelijke verkoper die terugkoopt en de oorspronkelijke koper. De prijs valt daarbij samen met ofwel de prijs die de oorspronkelijke koper overeenkomt met een derde partij (recht van voorkoop), ofwel de prijs die het gevolg is van de minnelijke schikking.

<sup>2</sup> Een wederinkoop heeft ofwel een contractuele basis voor maximaal 5 jaar (cfr. artikel 1659 e.v. B.W.) ofwel een decretaale basis van 20 jaar (cfr. artikel 84 VWC). De verkoper neemt daarbij de verkochte zaak terug tegen de teruggave van de oorspronkelijke prijs, de wettig gemaakte kosten van de koop en eventuele waardevermeerderingen.

<sup>3</sup> Bedragen geldig in 2005.

<sup>4</sup> D.i. de datum waarop de VHM het schriftelijk leningsaanbod doet.



- De ontlenaar moet over voldoende middelen beschikken om de lening te kunnen afbetalen en tegelijk in de gewone behoeften te kunnen voorzien. Die solvabiliteit wordt door de VHM bepaald op basis van attesten. Als de ontlenaar niet solvabel is, kan de maximale leningstermijn van 20 jaar worden verlengd tot maximaal 30 jaar om zo de maandelijkse aflossing te laten dalen. Bovendien moet hij in het referentiejaar - gebruikt voor de rentevoetberekening - minstens het voornoemde minimuminkomen hebben gehad.
- De lening moet terugbetaald zijn op het ogenblik dat de jongste ontlenaar 75 jaar wordt.

### Bedrag lening

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

Bij de *aankoop van een woning met de bedoeling die te renoveren* kon tot 26 juli 2005 maximaal 100.000 euro geleend worden. Hierbij moest de kostprijs van de werken wel minstens 20% van de aankoopprijs bedragen met een absoluut minimum van 13.000 euro. De aankoopprijs zelf werd beleend tot maximaal 75.000 euro. Vanaf 27 juli 2005 kon maximaal 130.000 euro geleend worden, waarvan maximaal 105.000 euro voor de aankoop van de woning. De aankoopprijs van de woning mocht niet meer dan 120.000 euro bedragen.

Sinds 25 oktober 2005 kan maximaal 150.000 euro geleend worden, waarvan maximaal 130.000 euro voor de aankoop van de woning.

Bij de *renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning* kan maximaal 75.000 euro geleend worden.

Het totale leningsbedrag kan nooit meer bedragen dan 100% van de door de VHM geraamde verkoopwaarde van het goed. Indien de verkoopwaarde overschreden wordt, moet de vermindering van het

gevraagde leningsbedrag gebeuren op het gedeelte dat bestemd is voor de aankoop.

Bij de *bouw van een nieuwe woning* kon 100% van de kostprijs van de woning geleend worden met een maximum van 115.000 euro tot 26 juli 2005 en zonder dat de verkoopwaarde overschreden werd. Dit principe bleef geldig, maar vanaf 27 juli 2005 werd het maximale leningsbedrag voor nieuwbouw verhoogd tot 125.000 euro.

### De rentevoet

De rentevoet van een lening bij de VHM is in belangrijke mate afhankelijk van het inkomen, naast de marktrente, de aard van de verrichting en de ligging. De rentevoet wordt om de vijf jaar herzien maar kan normaliter nooit hoger liggen dan de referentierentvoet bij ondertekening van het leningscontract. Hierbij wordt rekening gehouden met de evolutie van de marktrente, het inkomen en ook met eventuele wijzigingen in het aantal personen ten laste.

### Andere kenmerken van de lening

De *duur* van een lening (onder de vorm van een kredietopening) bij de VHM is maximaal 20 jaar. Eventueel kan de duur worden verlengd tot maximaal 30 jaar indien de ontlenaar over onvoldoende middelen beschikt. Bij het aangaan van een lening op 20 jaar moet het geleende bedrag terugbetaald zijn op het ogenblik dat de jongste ontlenaar 75 jaar wordt.

De *afbetaling* gebeurt met 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 wordt wettelijk steeds genomen voor 30 jaar.

<sup>7</sup> Bedragen geldig in 2005.

<sup>8</sup> D.i. de datum waarop de VHM het schriftelijke leningsaanbod doet.



SHM Eigen Dak –  
Gemoedsveld in Wetteren,  
nieuwbouw van 8 app.  
+ 6 woningen

### 3.3.1.2 Verrichtingen in 2005

#### De aantallen

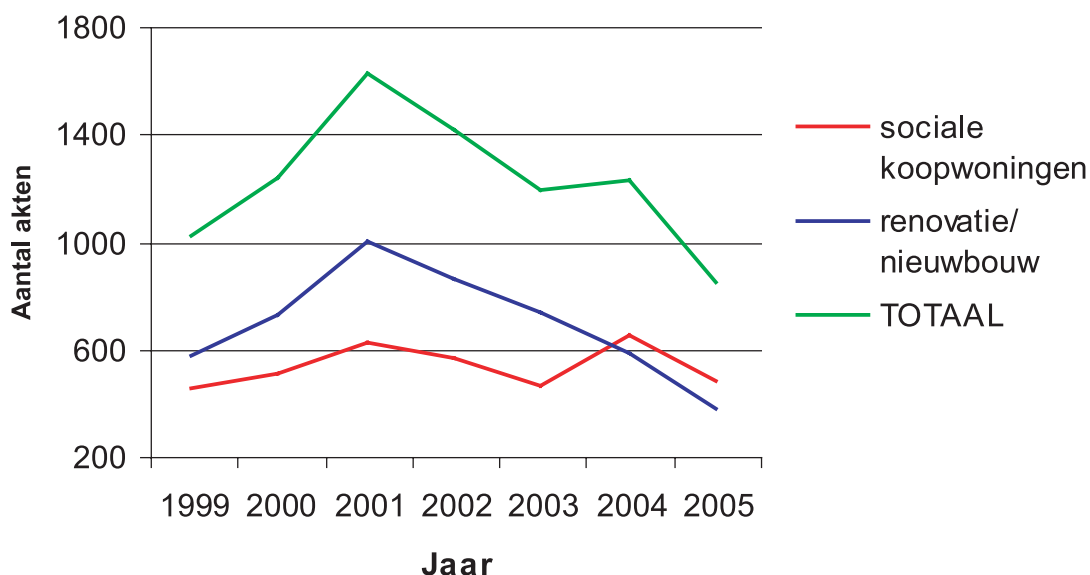
#### AANTAL AKTEN NAAR AARD VERRICHTING

Aard verrichting	Aantal akten	Procent
Aankoop met renovatie	293	35%
Aankoop sociale koopwoning	477	56%
Nieuwbouw	18	2%
Overname onverdeelde helft	23	3%
Renovatie eigen woning	35	4%
<b>Totaal</b>	<b>846</b>	<b>100%</b>

#### EVOLUTIE AANTAL VERLEDEN AKTEN

Jaar	Sociale koopwoningen	Renovatie/ nieuwbouw	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	<b>846</b>

#### HISTORIEK VERLEDEN AKTEN



Het is duidelijk dat het werkingsjaar 2005 een forse daling van het aantal leningscontracten laat zien tegenover vorig jaar (van 1.225 naar 846), terwijl het budget dit jaar nog niet volledig ingevuld is. Die daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de spectaculaire terugval van de saneringsleningen (zie grafiek), nl. van 580 naar 369 (daling met 37%). Wie er de algemene regelgeving op naslaat, kan en mag concluderen dat de maximaal ontleenbare bedragen te laag waren in vergelijking met de marktverkoopsprijzen. De verhoging van deze bedragen in juli en oktober had zich op het einde van het jaar nog niet in akten vertaald (nog 156 aanvragen dienden verleden te worden, waarvan 135 voor renovatie). Verder mag men niet uit het oog verliezen dat men, juist door het optrekken van de maximale leenbedragen, bij een gelijkblijvend jaarbudget<sup>1</sup> toch weer minder leningen realiseert.

Ook de belening van het aantal sociale koopwoningen ging in dalende lijn, van 645 naar 477. Dat cijfer moet echter afgezet worden tegenover het totaal aantal verkochte woningen. In 2004 werden 720 woningen verkocht, wat overeenstemt met een belening van ca. 90% via een VHM-krediet. Voor 2005 waren dat er 539. De beleningsgraad is hier dus gezakt naar ca. 81% procent.

Bijzonder opvallend is wel dat in 2004 en 2005 het aantal leningsakten voor renovatie/bouw onder het aantal leningsakten voor sociale koopwoningen duikt, maar wanneer rekening gehouden wordt met de akten die nog verleden moesten worden, blijft de verrichting renovatie/bouw het hoogste aantal houden.

<sup>1</sup>In 2005 werd het toegezegde IP niet verhoogd.

## Spreiding

Verrichting	(Aankoop met renovatie)	Koopwoning	Bijzondere verrichtingen	Nieuwbouw	Algemene totalen
Antwerpen	73	75	7	6	161
Limburg	35	149	4	8	196
Oost-Vlaanderen	105	118	4	3	230
Vlaams Brabant	28	50	4	1	83
West-Vlaanderen	87	85	4	-	176
<b>Vlaams gewest</b>	<b>328</b>	<b>477</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>846</b>

## PROVINCIAAL AANDEEL IN AANTAL AKTEN

Het grootst aantal leningsakten werd verleden in Oost-Vlaanderen, dat hoog scoort op renovatie-leningen, evenals op sociale koopwoningen.

De tweede plaats van Limburg is vooral het gevolg van de vele koopwoningen die er opgeleverd werden: 176 werden er verkocht, waarvan 149 met een krediet bij de VHM (of een beleningsgraad van ca. 85%). De derde plaats voor Antwerpen bij (aankoop) met renovatie vindt haar oorsprong in de (lage) leningsmaxima die vóór de laatste aanpassing in Antwerpen-stad volkomen onrealistisch waren. Qua renovatie is Vlaams-Brabant eigenlijk een speler buiten categorie: ongeveer alles - behalve sociale koopwoningen - is daar te duur voor de sociale ontleners.

Wat de gezinssamenstelling betreft, werden er van de 846 akten 335 toegekend aan effectieve alleenwonenden (een alleenstaande ouder met kinderen is géén alleenstaande), of maar liefst bijna 40%. Als we daar ook de 176 gezinnen bijtellen met meer dan 1 volwassene maar zonder kinderen, gaat 60% van de leningen naar gezinnen zonder kinderen.

Qua budgetvolume gaat de hoofdmoot naar de sociale koopwoningen. Dat is niet verwonderlijk gezien hun absolute aandeel in het totaal aantal leningen en de gemiddelde aankoopprijs van 127.233,99 euro (zie ook p. 49: *bedrag lening*: tot 26 juli 2005 bedroeg het maximaal leningsbedrag voor renovatie nog altijd 100.000 euro<sup>1</sup>).

Aard verrichting	Totaal leningsbedragen	Aantal	Gemiddelde in euro
Aankoop met renovatie	25.445.600	293	86.845,05
Aankoop sociale koopwoning	48.177.673	395	121.968,79
Idem na renovatie of sloping	8.761.770	82	106.850,85
Nieuwbouw	1.759.300	17	103.488,24
Renovatie eigen woning	1.170.578	35	33.445,09

## LENINGSVOLUME IN EURO

Qua gemiddelde rentevoet was de verrichting aankoop met renovatie de goedkoopste voor de ontleners - en dat is ook wat het beleid vooropstelt. Ten einde dat te bewerkstelligen, wordt gewerkt met aangepaste basisrentevoeten<sup>2</sup> volgens de aard van de verrichting. Dat sociale koopwoningen het 'duurst' zijn qua lening, verwondert niet. De kopers-ontleners

bevinden zich vaak in het bovenste inkomenssegment en zoals men weet betaalt men onder meer volgens inkomen ('lening naar loon').

Er valt ook te onthouden dat de standaardduurtijd van 240 maanden reeds gevoelig overschreden wordt, wat inhoudt dat hierop uitzonderingen verkregen werden.

Type verrichting	Gemiddeld duurtijd in maanden			Gemiddelde interestvoet		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Aankoop met renovatie	246	250	252	2,27%	2,27%	1,86%
Aankoop sociale koopwoning	257	271	270	3,26%	3,32%	2,67%
Nieuwbouw	249	240	247	3,06%	2,98%	2,53%
Overname onverdeeld helft	195	224	230	2,94%	2,72%	2,13%
Renovatie eigen woning	209	221	214	2,40%	2,40%	1,99%
<b>Totaal gemiddelde alle akten</b>	<b>248</b>	<b>259</b>	<b>260</b>	<b>2,70%</b>	<b>2,85%</b>	<b>2,34%</b>

## DUURTIJD KREDIET EN INTERESTVOET

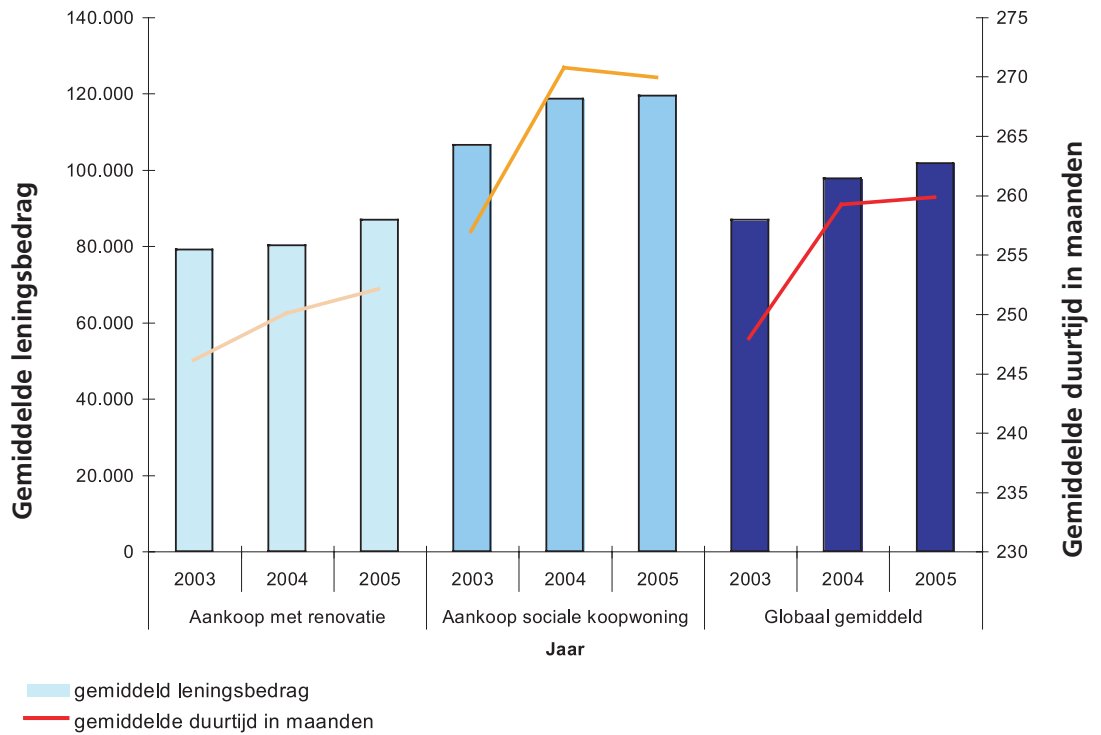
<sup>1</sup> De waarden voor de overname van een onverdeeld deel werden niet ingerekend; gemiddeld haalt men daar ca. 36.670 euro, zonder de bijkomende leningen.

<sup>2</sup> De basisrentevoet is een afgeleide van de referentierentvoet en kan nooit hoger zijn dan 0,95% ervan.

**DUURTIJD EN  
LENINGSBEDRAG VOOR  
ENKELE TYPES  
VERRICHTINGEN**

De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de gemiddelde leningsbedragen voor twee verrichtingen (aankoop met renovatie en aankoop sociale woning) en het totale gemiddelde voor alle activiteiten. De bedragen zijn minder hoog dan men zou ver-

wachten. Dat komt omdat soms bijkomende leningen afgesloten worden voor een bepaalde verrichting en die betreffen lagere bedragen die het gemiddelde in een jaar doen dalen.



*SHM Sociale Bouwen Kredietmij. voor het arr. Leuven – Van Waeyenberglaan in Leuven, nieuwbouw van 22 app. + 1 winkel*



### 3.3.2 Beheer van hypothecaire leningen

Aan het beheer van de hypothecaire leningen zijn tal van aspecten verbonden. Hieronder vindt u een tabel met een overzicht van allerlei kengetallen en/of acti-

viteiten verbonden aan dat beheer. Daarna worden, aspect per aspect, deze cijfers en activiteiten nader toegelicht.

Kengetal/Activiteit	2003	2004	2005
Uitstaand kapitaal in omloop (in mio eur)	968,5	986,9	960,0
Leningen in omloop	30.646	28.663	27.087
Gemiddeld uitstaand kapitaal leningen in omloop	31.603	34.431	35.441
Intrestopbrengsten van de portefeuille (in mio eur)	41,5	40,5	37,3
Gemiddelde opbrengst van de portefeuille	4,28%	4,10%	3,89%
Nieuwe leningen	1.184	1.225	846
Leningen op einde duurtijd	1.955	2.204	1.560
Leningen volledig vervroegd terugbetaald	970	1.000	1.479
Aangroei(+) / Afbouw(-) portefeuille	-1.679	-1.979	-2.193
Informatieve afrekeningen vervroegde terugbetaling	989	2.087	3.229
Gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen	460	945	772
Betalingsuitstel (tijdens opname)	-	-	52
Verzakingen beschikbaar opnamebedrag	30	50	42
Subkredieten/Wijzigingen leningsmodaliteiten	3.372	7.309	7.252
Totale achterstand/eisbaar (incl. afgeschreven dossiers)	3.048.382	2.964.724	2.417.000
% totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal	0,31%	0,30%	0,25%
Achterstand bij leningen in omloop	1.736.736	1.359.420	722.068
Te innen vervaldagen december	9.426.856	9.299.032	8.848.076
% achterstand omloop/te innen vervaldagen december	18,42%	14,62%	8,16%
Aanmaningen	7.047	14.541	9.470
Afbetalingsplannen achterstand: toegestane	75	198	273
Afbetalingsplannen achterstand: lopende	11	98	193
Schuldverschikkingen achterstand	10	12	22
Opgestarte uitvoerende beslagen	*n.g.	44	37
Uitgevoerde uitvoerende beslagen	n.g.	20	25
Lopende uitvoerende beslagen	n.g.	47	64
Toegelaten collectieve schuldenregelingen	n.g.	9	16
Afgesloten collectieve schuldenregelingen	n.g.	2	4
Lopende collectieve schuldenregelingen	n.g.	50	62
Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet	1.409	1.248	2.146
Verhoging rentevoet wegens niet-persoonlijke bewoning	11	14	11
Opheffingen van de hypotheek	830	1.056	1.151
Verzekering gewaarborgd wonen	489	625	812
Aantal leningen overgenomen wegens echtscheiding	144	145	118
Aantal ontleners ingebracht in lening wegens huwelijk	17	16	17
Aantal overleden ontleners	47	66	59

\*n.g.: niet gekend - door de invoering van het nieuwe beheerssysteem CBLoans is het niet mogelijk de aantallen voor 2003 op te geven.

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

De inkrimping van de portefeuille hypothecaire leningen zette zich in 2005 nog onverminderd en zelfs versneld voort. Deze versnelling is bijna volledig toe te schrijven aan de daling van het aantal nieuwe leningen dat in 2005 werd verstrekt<sup>1</sup>. Er was wel een toename van het aantal volledig vervroegde terugbetalingen, maar die werd grotendeels gecompenseerd door de daling van het aantal leningen die dit jaar op einde duurtijd zijn gekomen.

Doordat de versnelde toename van vervroegde terugbetalingen zich ook nog steeds voor een belangrijk deel situeert bij de leningen met gemiddelde opbrengsten van rond de 6%, aangevuld met de natuurlijke afvloeit van deze oude kredieten, tendeeft de algemene opbrengst van de totale portefeuille

meer en meer naar de gemiddelde opbrengst van de leningen met een herzienbare rentevoet, namelijk onder de 4%.

Het gemiddeld uitstaand kapitaal van de leningen die nog in omloop zijn, blijft verder stijgen van 31.603 euro in 2003 naar 35.441 euro in 2005. 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. Deze stijging is nog veel meer uitgesproken als men louter de stijging bekijkt van jaar tot jaar bij de nieuwste leningen.

<sup>1</sup> Zie ook paragraaf 3.3.2 voor meer uitleg over deze evolutie.

#### KENGETALLEN VERBONDEN AAN HET BEHEER VAN DE HYPOTHECAIRE LENINGEN

Toppers van 150.000 euro en meer zijn al niet meer uitzonderlijk bij leningen voor aankoop van sociale koopwoningen. Door de uitgesproken stijging van de maximale ontlendingsbedragen voor verrichtingen voor renovatie en nieuwbouw komen dergelijke bedragen ook daar sinds dit jaar voor. Maar tevens is er een significante stijging vast te stellen van het aantal bijkomende leningen, waardoor het gemiddeld bedrag bij de nieuwste productie daalt, terwijl het totaalbedrag voor die individuele verrichting voor renovatie en nieuwbouw wel toeneemt.

### **Vervroegde terugbetalingen en informatieve afrekeningen**

Het aantal vragen om informatieve afrekeningen 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 ontlenaar vaststelt dat een herfinanciering niet of minder rendabel is dan verwacht. Maar ook omdat in veel gevallen deze afrekening echt wordt gevraagd ter informatie, bijv. in het kader van een vereffening/verdeling bij de echtscheiding van ontleners.

Voor de ontlenaar is het bij oude leningen, met een rentevoet van 6% of meer, niet altijd rendabel om te herfinancieren bij een andere kredietinstelling, gezien het laag te herfinancieren kapitaal. Maar de huidige lage marktrente kan de ontleners die beschikken over spaargeld, dat momenteel duidelijk minder opbrengt, toch aanzetten tot vervroegde terugbetaling, met het verschil aan rentevoet als bijna onmiddellijk rendement (het fiscaal 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 ontlenaar.

Het afwijkend lage aantal geregistreerde informatieve afrekeningen in 2003 is louter toe te schrijven aan het feit dat pas halverwege 2003 gebruik werd gemaakt van het nieuwe beheerssysteem CBLoans om informatieve afrekeningen aan te maken, terwijl de werkelijk vervroegde terugbetalingen uit de eerste jaarhelft van 2003 wel werden opgenomen in het nieuwe beheerssysteem.

### **Betalingsuitstel tijdens opname krediet**

Sinds 2005 kan de ontlenaar er bij de VHM voor kiezen om, ofwel zoals vroeger onmiddellijk na het verlijden van de leningsakte te beginnen met de kapitaalaflossingen én de intrestbetaling, ofwel te opteren voor een uitstel van de kapitaalaflossingen 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 VHM dan moet worden terugbetaald gedurende de oorspronkelijke duurtijd verminderd met de periode van betalingsuitstel, levert dat tijdens de periode van het betalingsuitstel toch een fikse besparing op van liquiditeiten voor de betrokken ontlenaar, die dat veelal heel goed kan gebruiken tijdens de renovatie of het bewoonbaar maken van zijn nieuwe woning. Tevens zorgt dit er onrechtstreeks voor dat minder ontleners met weinig spaargeld te kampen krijgen met betalingsachterstanden. Nochtans kan dit systeem nog geen succes worden genoemd, vermits amper 1 op 12 ontleners hiervan gebruik maakt.

*SHM Ons Dak –  
Kantonsweg in Dilsen-Stokkem,  
nieuwbouw van  
12 woningen + 3 app.*



**Vervroegde terugbetaling in pand gegeven leningsbedragen of verzaking nog beschikbaar opnamebedrag**

Sinds 2005 wordt het hypothecair krediet van de VHM verstrekt door middel van een (niet wederopneembare) kredietopening. 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 aangewend als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening. Het aantal verzakingen of gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen blijft de laatste 2 jaar ongeveer op hetzelfde niveau, namelijk 4% à 5%, afhankelijk van het aantal nieuwe kredieten in dat jaar.

**Subkredieten of gewijzigde leningsmodaliteiten**

Indien één of meer parameters van het krediet wijzigen (geleend kapitaal, rentevoet of duurtijd), dan wordt er een nieuwe aflossingstabel of subkrediet aangemaakt. In absolute cijfers is dat aantal de laatste 2 jaar blijven hangen op zowat 7.000 subkredieten, maar relatief is dat aantal wel gestegen van 25% naar 27%. Kortom, dat betekent dat gemiddeld één lening op vier een wijziging ondergaat.

De stijging van het aantal leningen in de portefeuille die onderhevig zijn aan een vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet is daar niet vreemd aan. Verder worden er nog vooral subkredieten aangemaakt bij gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen, maar ook bij duurtijdwijzigingen, verzakingen, schuldherschikkingen, evenals bij verandering van de rentevoet bij niet-persoonlijke bewoning van het beleende pand. Tevens zijn er ontleners, die na het verlijden van de authentieke of onderhandse leningsakte, alsnog willen opteren voor betalingsuitstel van de kapitaalaflossing.

**Achterstand in de betalingen van vervallen bedragen**

Tot en met 2003 groeide de achterstand. In 2004 kon er een einde worden gemaakt aan deze trend. In 2005 volgde een aanzienlijke daling: van bijna 3,0 miljoen euro eind 2004 naar nog slechts 2,4 miljoen euro eind 2005. Uitgedrukt als percentage van de uitstaande leningsbedragen daalde de achterstand van 0,31% in 2003 naar 0,25% in 2005.

In de onderstaande tabel vindt u de evolutie terug van de verschillende categorieën van achterstand, zowel in absolute cijfers als gerelateerd aan de totale achterstand.

Tussen 2003 en 2005 is er niet alleen een belangrijke daling van de achterstand, maar is er ook een duidelijke omslag waar te nemen in de verhouding van alle ondervermelde categorieën van achterstand ten opzichte van de totale achterstand.

Zo nam de achterstand, bij leningen in omloop, in 2003 nog bijna 60% van de totale achterstand voor zijn rekening. In 2005 is dat nog maar amper 30%. In absolute bedragen kende deze categorie van achterstand in 2 jaar tijd zelfs een daling van ruim 1 miljoen euro.

Interessant is ook om de evolutie in de achterstand te bekijken van de leningen in omloop, namelijk omdat dit de ontleners zijn die nog de meeste kans hebben om alsnog een mouw te passen aan hun min of meer benarde financiële situatie.

De twee belangrijkste fenomenen gedurende de laatste drie jaren zijn dat enerzijds het aantal leningen in deze categorie van achterstand is gedaald van liefst 3.842 naar nog slechts 1.598. Anderzijds is het absolute bedrag van deze achterstand aanzienlijk gedaald met ruim 1 miljoen euro. Indien dat bedrag aan achterstand wordt vergeleken met wat er in 1 maand aan vervaldagen dient te worden betaald door de ontleners en geïnd door de VHM, dan is de daling in die 3 jaar al even spectaculair te noemen, namelijk een daling van nog méér dan 18% in 2003, naar nog amper 8% in 2005. Vergelijkbare cijfers in de huursector liggen tot viermaal hoger.

Totale achterstand/Per categorie	2003	2004	2005
Bedrag leningen in omloop	1.736.736	1.359.420	722.068
% van totale achterstand	57,0%	45,9%	29,9%
Einde duurtijd + volledig vervroegde	41.698	35.510	6.748
% van totale achterstand	1,4%	1,2%	0,3%
Collectieve schuldenregelingen	142.509	160.315	183.359
% van totale achterstand	4,7%	5,4%	7,6%
Uitwinningsprocedure opgestart	300.039	347.459	408.204
% van totale achterstand	9,8%	11,7%	16,9%
Opgezegde leningen	214.096	303.691	305.416
% van totale achterstand	7,0%	10,2%	12,6%
Afgesloten met verlies (Dubieuze)	613.304	758.330	791.206
% van totale achterstand	20,1%	25,6%	32,7%
<b>Totale achterstand</b>	<b>3.048.382</b>	<b>2.964.724</b>	<b>2.417.000</b>

**OVERZICHT EVOLUTIE  
ACHTERSTAND PER  
CATEGORIE IN  
BEDRAGEN EN IN  
VERHOUDING TOT  
HET TOTALE BEDRAG  
AAN ACHTERSTAND**

## **Meldingen aan de Nationale Bank van België (NBB)**

Overeenkomstig de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, dienen de hypothecaire kredietovereenkomsten, evenals de wanbetalingen die uit deze contracten voortvloeien, te worden geregistreerd bij de NBB. Sinds 2005 worden de meldingen automatisch aangemaakt vanuit het informaticasysteem, en vervolgens op een beveiligde wijze gecommuniceerd met de NBB. Dankzij de automatisering is het nu mogelijk om dagelijks alle wijzigingen binnen de databank van de VHM (nieuwe leningen, wijzigingen aan bestaande leningen en ontleners, wanbetalingen en hun evoluties) gedetailleerd aan de NBB te communiceren.

Het voordeel van dergelijke werkwijze is niet alleen dat de VHM aan haar wettelijke verplichtingen voldoet, maar ook dat de NBB feitelijk functioneert als een extern controleorgaan. Immers, indien de VHM foutieve of onwaarschijnlijke gegevens aan de NBB meedeelt, dan wordt dit door de NBB beantwoord met een specifieke foutboodschap, die de VHM dan in staat stelt om haar eigen gegevens te corrigeren. Ook met betrekking tot wanbetaling zijn er duidelijk voordelen verbonden aan een regelmatige gegevensuitwisseling met de NBB. Heel wat wanbetalers ervaren een (mogelijke) melding in de negatieve risicocentrale als een eerste reële bedreiging, ook al is deze centrale precies opgericht om ontleners voor een negatieve schuldenpiraal te behoeden.

In 2005 werd 519 keer een 'eerste melding wanbetaling' aan de NBB verstuurd. Dat betekent dat in 519 gevallen de achterstand in betaling niet werd aangezuiverd binnen de dertig dagen na de datum van de wettelijke ingebrekestelling van de ontleners. Daarnaast werd in 402 gevallen de regularisatie van de betalingsachterstand aan de NBB gemeld, wat betekent dat de achterstand in deze gevallen volledig werd aangezuiverd. De wanbetaling blijft vanaf de datum van regularisatie nog één jaar geregistreerd bij de NBB.

### **Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten**

Van 2.146 leningen werd in 2005 de rentevoet herberekend in het kader van de vijfjaarlijkse herziening. Het aantal vijfjaarlijkse herzieningen evolueert nog steeds in stijgende lijn. Vijfjaarlijks herzienbare leningen worden door de VHM toegekend sinds 1992. In het jaar 2005 hadden de herzieningen dus niet alleen betrekking op leningen uit 2000, maar ook op leningen uit 1995. En 1995 is het jaar waarin de leningen werden gegeven onder de voorwaarden van het tweede leningenbesluit (in werking vanaf 24 november 1994). Deze leningen blijven vijfjaarlijks herzienbaar gedurende hun volledige looptijd, ongeacht de inkomenssituatie van de ontleners. De leningen die werden gegeven onder de voorwaarden van het vroegere eerste leningenbesluit (in werking van 1 januari 1992) daarentegen, verliezen hun herzienbaarheid indien de ontleners de maximale inkomensgrens overschrijden, en krijgen dan een vaste rentevoet voor de resterende duur van de lening. Heel wat van deze oudere leningen brengen het dus nooit tot een tweede herziening, de leningen gegeven sinds 1995 echter wel. Dat verklaart grotendeels de fikse stijging van het aantal vijfjaarlijkse herzieningen met 72% in het jaar 2005.

## **Naleving van de leningsvoorwaarden**

In het jaar 2005 kregen 11 ontleners een verhoging van de rentevoet van hun lening wegens niet-persoonlijke bewoning van het beleende pand. Vijf onder hen hadden de VHM niet op de hoogte gesteld van de niet-persoonlijke bewoning. Daarnaast kozen 17 ontleners vrijwillig voor een volledig vervroegde terugbetaling van de lening, ingevolge niet-persoonlijke bewoning.

Tevens werden 546 ontleners aangeschreven omdat zij de premie voor hun brandverzekering niet langer betaalden, terwijl 88 ontleners in gebreke werden gesteld omdat zij hun brandverzekering zelf hadden opgezegd.

In 2005 werden 118 overnames van de lening door één partner genoteerd in het kader van echtscheiding of beëindiging van het samenleven van de ontleners. Dat is een daling ten opzichte van voorgaande jaren, niet omdat er minder echtscheidingen waren, maar wel omdat ingevolge de lage marktrentevoet in 2005 heel wat ontleners naar aanleiding van de echtscheiding ervoor kozen om de lening bij de VHM volledig vervroegd terug te betalen. Tevens werden 17 personen ingebracht als medeontlener in een bestaand leningscontract, ingevolge huwelijk. Dat aantal blijft stabiel ten opzichte van vorige jaren.

### **Opheffingen van hypotheek**

Tot zekerheid van de terugbetaling van de schuld wordt een hypothecaire inschrijving genomen op het door de VHM beleende pand. Na volledige terugbetaling van de schuld kan deze hypotheek worden opgeheven. Ook een gedeeltelijke opheffing van de hypotheek komt voor (naar aanleiding van de verkoop of onteigening van een gedeelte van het gehypothekeerde perceel). Er werden in het afgelopen jaar 1.137 akten van volledige en 12 akten van gedeeltelijke opheffing van hypotheek verleden. Tevens werden 2 zuivere en eenvoudige kwijtingen verleend na voltooiing van een uitvoerend beslag. In totaal werden dus op de VHM 1.151 akten van opheffing (ook handlichting genoemd) verleden.

De stijging van het aantal handlichtingen hangt samen met de daling van het totaal aantal leningen in portefeuille. Toch blijft de relatie tussen beide gegevens veeleer oppervlakkig. Niet elke volledige terugbetaling of beëindiging van een lening leidt immers tot een opheffing van de hypotheek, en ook niet noodzakelijk in hetzelfde jaar. Daarnaast wordt het totaal aantal leningen uiteraard ook sterk beïnvloed door de instroom van nieuwe leningen.

### **Verzekering gewaarborgd wonen**

De verzekering gewaarborgd wonen wordt ten laste genomen door het Vlaams Gewest. De mogelijke ondersteuning gebeurt door een tegemoetkoming in de aflossing van de lening, in geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid van de ontleners. Vorig jaar werden 812 dossiers opgestart, dus bijna één per elke nieuwe lening.





**FINANCIËLE EN  
BOEKHOUDKUNDIGE  
EVOLUTIES**

#### 4.1 THESAURIE

##### 4.1.1 Evolutie globale thesaurie

Om een correct beeld te krijgen van de beschikbare thesaurie van de VHM moet de totale thesaurie worden opgesplitst. Ten eerste houdt de VHM 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 (RC) bij de VHM beïnvloeden de thesaurie van de VHM. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de totale thesaurie. De thesaurie van de VHM stond eind 2005 negatief voor een bedrag van 101,7 miljoen euro. Dat betekent eigenlijk dat dit bedrag voornamelijk als gevolg van verstrekte leningen in het verleden tijdelijk niet beschikbaar is binnen de andere fondsen.

In 2004 stond de thesaurie van de VHM nog 139 miljoen euro negatief. Maar eigenlijk moet verder genuanceerd worden. Het gaat hier immers om een momentopname van een 'kastoestand'. Zo was op het jaareinde bijvoorbeeld een leningsovereenkomst afgesloten voor aanvullende financiering. Vermits die lening eind 2005 nog niet effectief was opgenomen (omdat dat kasmatig niet hoefde), vertekent dat de thesaurie voor de VHM. Tot slot: de thesaurieplanning op tien jaar geeft aan dat ook de thesaurie van de VHM binnen een aantal jaren positief wordt – voor zover alle andere zaken ongewijzigd blijven.

#### TOTALE THESAURIE - OVERZICHT

	2004	2005
Totale thesaurie	149,1	327,7
NFS huur	-69,9	-5,3
NFS koop	-14,2	10,7
ALESH	119,3	134,4
RC SHM's	252,9	289,6
Thesaurie VHM	-139,0	-101,7

##### 4.1.2 Nieuwe bronnen

De VHM 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.

De 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 is er in december 2005 nog krediet afgesloten ten bedrage van 143 miljoen euro, dat pas in 2006 wordt opgenomen. Er wordt tevens vermeld hoeveel de premie bedraagt die de VHM verschuldigd is, zodat de waarborg van het Vlaams Gewest kan gehecht worden aan de opgenomen leningen.

#### KREDIETEN OPGENOMEN BIJ FINANCIËLE INSTELLINGEN

	2004		2005		Looptijd
	Opname	Premie	Opname	Premie	
NFS Huur	-	-	197,4	-2,3	30 jaar
Huur (herfinanciering)	-	-	12,0	-1,2	25 jaar
Koop	55,5	-0,4	80,3	-0,7	20 jaar
Aanvullende financiering	20,0	-0,2	49,4	-4,1	20 jaar
ALESH (herfinanciering)	1741,4	0,0	523,3	0,0	divers

### Subsidieontvangsten

	2004	2005
Kapitaalsubsidies Huur	80,3	50,4
Koop	6,8	19,3
Rentesubsidies	0,4	0,4

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

### 4.1.3 Nieuwe toepassingen

#### 4.1.3.1 Kredietverlening aan SHM's in 2005

##### 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. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in kredietverlening aan de huur- of koopsector en op basis van bepaalde leningsmodaliteiten.

- *Huursector: NFS - leningen op 33 jaar*

Zoals verwacht kan worden, is de kredietverlening onder vorm van annuïteitenleningen op 33 jaar voor

### Historiek kapitaalverhoging

04/03/2005	minimum volstorting	33,3
27/09/2005	volledige volstorting	99,8

De kapitaalverhoging in 2005 had te maken met de ALESH-operatie (zie ook p. 11)

projecten die zijn opgenomen op het VHM-investeringsprogramma (NFS-leningen) een belangrijke financieringsbron voor de SHM's uit de huursector; in 2005 bedroegen de toegekende kredieten meer dan 249 miljoen euro.

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 het investeringsprogramma: op basis van die parameter en de overeenstemmende intrestpercentages werd de kredietverlening onderverdeeld in 5 categorieën, zoals beschreven in de onderstaande tabel.

Inkomenscoëfficiënt	Rentevoet	Toegezegd kapitaal	
		2004	2005
0,7513 tot 0,8455	... < 1%	52,5	65,2
0,8456 tot 0,8999	1% <= ... < 1,546%	46,0	54,7
0,9 tot 1,04	gelijk aan 1,546%	92,4	107,4
1,0401 tot 1,1044	1,546% < ... < 2%	12,8	9,2
1,1044 tot 1,4	2% <= ...	4,5	12,9
<b>Totaal</b>		<b>208,2</b>	<b>249,4</b>

### NFS - LENINGEN OP 33 JAAR

- *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 Vlaams Gewest. Indien geen gewestsubsidies verkregen konden worden, werd voor geringe renovaties of aankopen een marktconforme lening op 10 jaar verstrekt. Omwille van een omzetting van overbruggingskredieten naar marktconforme financieringen in 2004 heeft het echter weinig zin de productie van 2005 en 2004 te vergelijken.

In de koopsector betreffen de uitgaven in wezen voorfinancieringen in afwachting van een verkoop van woningen en gronden. De marktconforme leningen die aangewend worden om bouwwerken te financie-

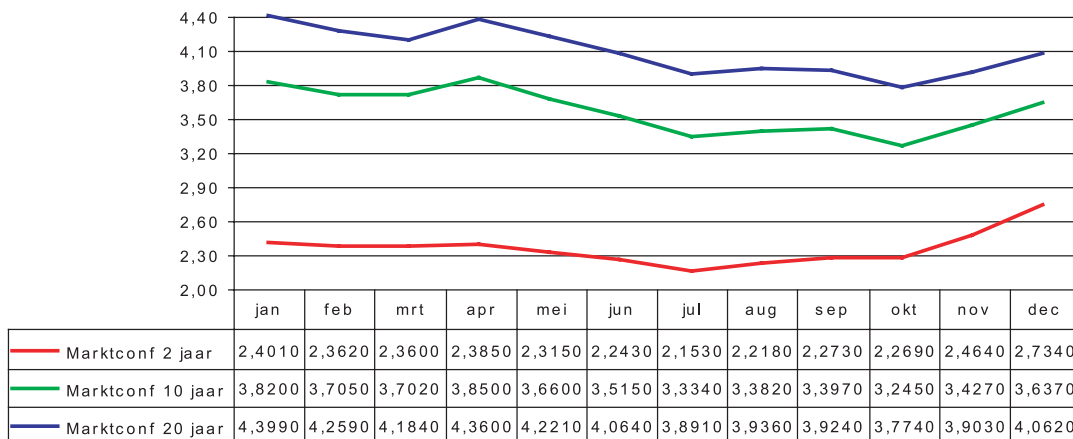
ren hebben een looptijd van 2 jaar; voor verwervingen en grondoverdrachten vanuit de VHM kunnen de SHM's een lening van hoogstens 10 jaar krijgen die afhankelijk van het tijdstip van verkoop wordt terugbetaald.

	2004	2005
Huursector:		
Marktconforme annuïteitenlening	193,9	69,5
Koopsector: Marktconform	43,0	26,9
<b>Totaal</b>	<b>236,9</b>	<b>96,4</b>

### MARKTCONFORME LENINGEN AAN SHM'S

De rentevoeten worden maandelijks vastgesteld overeenkomstig de voorwaarden die op de financiële markten gelden. In de volgende grafiek is het verloop geschetst van de door de VHM toegepaste rentevoeten.

**EVOLUTIE VAN DE  
RENTEVOETEN  
OP MARKTCONFORME  
LENINGEN**



**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 leningstypes en leningen aangegaan onder uitdovende systemen heeft de VHM aan de hand van de door de SHM's ingediende geldaanvragen de volgende uitbetalingen verricht:

Leningstype	2004	2005
Huursector: NFS	169,4	209,7
Koopsector: NFS	7,3	0,8
Huursector:		
Marktconforme annuïteitenlening	145,9	47,1
Koopsector: Marktconform	3,7	17,4
Leningkredieten met vaste rentevoet	15,5	13,4
<b>Totaal</b>	<b>369,7</b>	<b>288,4</b>

Ook hier moet opgemerkt worden dat bij het type 'marktconforme annuïteitenlening' voor de huursector in 2004 een aantal regularisaties doorgevoerd werd, waardoor het cijfer van 2004 niet te vergelijken valt met dat van 2005.



SHM  
Zuid-West-Vlaamse Sociale  
Huisvestingsmaatschappij –  
TSA, Elfde Julilaan –  
H. Verriestlaan in Kortrijk,  
vervangingsbouw van 33  
koopwoningen + 45 garages

**4.1.3.2 Kredietverlening aan particulieren  
in 2005**

Er werd in 2005 voor een bedrag van 88,5 miljoen euro hypothecair krediet uitbetaald. Dat had bijna uitsluitend betrekking op het systeem kapitaalsubsidie. Meer uitleg over de bijzondere sociale leningen is opgenomen in paragraaf 3.3 (zie p. 48).

**4.1.4 Afwikkeling lopende verbintenissen**

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

**a) Uitstaand kapitaal**

Het uitstaande kapitaal onder het nieuwe financieringssysteem kapitaalsubsidie voor de huursector stijgt gevoelig door het optrekken van het budget over de voorbije jaren. Het uitstaande kapitaal marktconforme leningen is gerelateerd aan het bezit en gebruik van eigen middelen als SHM (of het gebrek aan eigen middelen), de gesubsidieerde projecten die uitgevoerd worden en de markttrente. Immers, hoe lager de markttrente, hoe sneller men zal besluiten tot een aanvullende lening zodat de eigen middelen voor andere doeleinden aangewend kunnen worden.

De ALESH-financiering is uitdovend. Het is dus vrij logisch dat het uitstaande kapitaal bij SHM's daalt. Vermits in het nieuwe financieringssysteem voor de koopsector het budget sinds 2002 rechtstreeks wordt omgezet in bijzondere sociale leningen, is het (uitdovend) deeltje 'NFS: koopsector' in de tabel opgenomen onder de rubriek 'Andere'.

**Uitstaand kapitaal van de leningen verstrekt aan SHM's**

	2004	2005
NFS: huursector	878,8	1.079,3
Marktconforme leningen:		
huur en koop	142,4	64,5
ALESH: huur en koop	2.047,9	2.013,8
Andere	576,8	561,4
<b>Totaal</b>	<b>3.645,9</b>	<b>3.841,0</b>

## b) Terugbetalingen

Het nieuw financieringssysteem NFS loopt sinds 1994. Toch zijn de aflossingen in de huursector relatief klein. Dat is te wijten aan het feit dat het gaat om leningen die over 33 jaar lopen. Bovendien kenden

de aflossingstabellen tot 2004 een progressief verloop. Sinds 2004 wordt gewerkt met constante annuïteiten.

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

## AFLOSSINGEN OP LENINGEN VERSTREKT AAN SHM'S

### 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 aansluiting te kunnen maken met de overzichtstabel rond de bijzondere sociale leningen in paragraaf 3.3.2 (zie p. 53) 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. Eind 2005 bedroeg deze rekening-courant 11,4 miljoen euro.

#### Uitstaand kapitaal op leningen verstrekt aan particulieren

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

De uitstaande hypothecaire vorderingen dalen in het totaal met 38,3 miljoen euro omdat er meer kapitaal wordt terugbetaald dan uitbetaald. Enkel in het huidige financieringssysteem NFS is er netto nog een aangroei.

#### b) Terugbetalingen

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

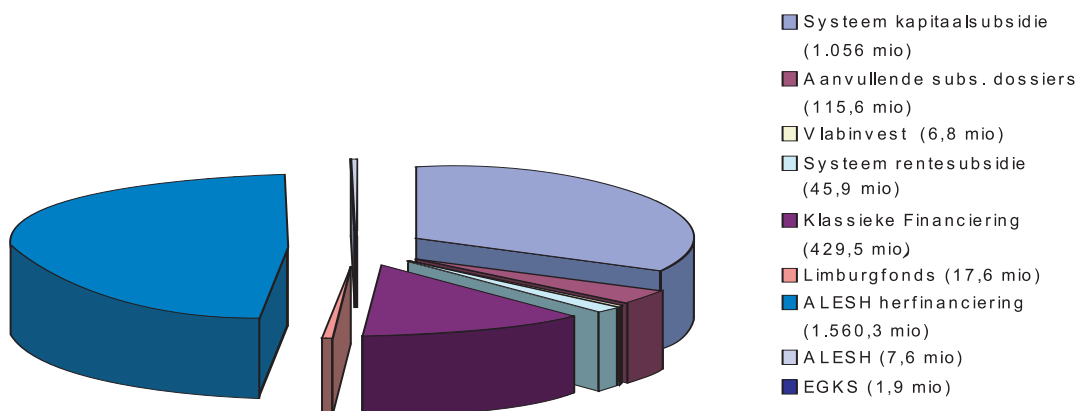
## AFLOSSINGEN OP LENINGEN VERSTREKT AAN PARTICULIEREN

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

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

Per 31 december	2004				2005			
	Huur	Koop	Totaal	Aandeel	Huur	Koop	Totaal	Aandeel
Systeem kapitaalsubsidie	347,177	467,7	814,9	25,90%	539,1	517,5	1.056,6	32,59%
Aanvullende subs. dossiers	68,263	-	68,3	2,17%	115,6	-	115,6	3,56%
Vlabinvest	-	-	7,0	0,22%	-	-	6,8	0,21%
Systeem rentesubsidie	-	45,9	45,9	1,46%	-	45,9	45,9	1,42%
Klassieke Financiering	304,225	133,9	438,1	13,92%	301,4	128,1	429,5	13,25%
Limburgfonds	19,696	-	19,7	0,63%	17,6	-	17,6	0,54%
ALESH herfinanciering	-	-	1.741,4	55,35%	-	-	1.560,3	48,13%
ALESH	-	-	8,3	0,26%	-	-	7,6	0,23%
GIMV	-	-	0,5	0,02%	-	-	0,0	0,00%
EGKS	-	2,2	2,2	0,07%	-	1,9	1,9	0,06%
<b>Totaal uitstaand 31/12</b>			<b>3.146</b>	<b>100,00%</b>			<b>3.242</b>	<b>100,00%</b>

## UITSTAANDE SCHULDEN TEN OPZICHT VAN BANKEN OF OVERHEID



### 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 opbouw 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 leningsmachtiging met 100% gewestwaarborg ingeschreven in de begroting van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Dat bedrag wordt beleend op de kapitaalmarkt met behulp van een openbare aanbesteding op Europees niveau. De VHM neemt slechts leningen op naarmate ze investeringen kan aantonen: het bedrag aan betalingen, verminderd met de te ontvangen subsidies.

### Uitdovende systemen

**\*Rentesubsidie:** Dat systeem was enkel van toepassing op de financiering van hypothecair krediet in de periode juli 1991 - 1993. De VHM 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 fungeert de VHM als doorgeefluik. De particuliere ontleners en SHM's investeren 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 degene waaraan ze heeft geleend aan de SHM's en particuliere ontleners.

Het verschil tussen wat de VHM ontvangt van SHM's of particuliere ontleners, wordt in halfjaarlijkse verrekeningen bijgepast door het Vlaams Gewest. Momenteel zijn de leningen op de kapitaalmarkt terugbetaald en moet de VHM de ontvangsten van SHM's en particulieren blijven doorstorten aan het Vlaams Gewest. Er zijn nog doorstortingen aan het Vlaams 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 voor dat bedrag aan de initiatiefnemende Limburgse SHM's kredietopeningen toegestaan. De SHM's dienen dat krediet volgens een vooraf bepaald aflossingsschema terug te betalen aan de VHM, die het op haar beurt doorstort aan de Limburgse Reconvertiemaatschappij.

**\*ALESH-herfinanciering:** Deze herfinancieringen hebben een eindvervaldag in 2040 (zie ook p. 11).

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

**\*GIMV:** Met het oog op de financiering van een kapitaalbreng van 12.394.676,24 euro in Domus Flandria heeft de VHM in 1992 een obligatielening uitgegeven, waarop de GIMV volledig heeft ingeschreven. Deze obligatielening is vervroegd afgelost op 30 juni 2005.

**\*EGKS:** Voor de bouw van sociale woningen en het toestaan van hypothecair krediet ter financiering van deze woningen heeft de Europese Gemeenschap van Kolen en Staal krediet toegestaan. De VHM fungeert hierbij als doorgeefluik. Het laatste krediet vervalt in 2019.

### EVOLUTIE SUBSIDIEPERCENTAGES

Jaar	Subsidiepercentages	
	Huur	Koop
'94-'96	69,00%	28,00%
'97	51,35%	21,76%
'98	47,33%	17,11%
'99	35,48%	10,47%
'00	48,98%	23,29%
'01	47,44%	21,70%
'02	46,49%	20,84%
'03	42,38%	16,25%
'04	36,39%	16,80%
'05	28,74%	14,45%

**\*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 VHM. De VHM financiert zich hiervoor op de kapitaalmarkt.

**\*Vlabinvest:** Vlabinvest realiseert voornamelijk huurprojecten in de Vlaamse rand. Zij staat hiervoor kredieten toe aan SHM's. Die kredieten worden terugbetaald aan Vlabinvest, met de VHM als doorgeefluik (zie ook p. 79).

## b) Terugbetaling op schulden

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de effectieve betalingen met betrekking tot de uitstaande schuld (kapitaalsaflossingen + interestbetalingen) van de VHM.

### Aflossing op schulden aangegaan door de VHM

	2004	2005
Systeem kapitaalsubsidie (incl. IRS <sup>2</sup> )	78.136	89.560
Systeem rentesubsidie	1.244	1.243
ALESH (herfinanciering)	2.339.235	776.467
<b>Bankschulden</b>	<b>2.418.615</b>	<b>867.270</b>
Klassieke financiering	24.116	24.008
ALESH	904	844
EGKS	736	318
Vlabinvest	483	1.155
Limburgfonds	0	2.135
GIMV	480	523
<b>Overheidsschulden</b>	<b>26.719</b>	<b>28.983</b>
<b>Totaal betaalde schuld</b>	<b>2.445.334</b>	<b>896.253</b>

## c) Afgesloten intrestruilvereenkomsten

Omwille van het historische dieptepunt in de lange-termijn rente in september 2005 heeft de VHM een aantal intrestruilvereenkomsten (IRS) afgesloten op leningen (enkel NFS-leningen) met een vlottende rentevoet. Hierdoor kon de VHM een lage vaste rentevoet verkrijgen op een gedeelte van haar uitstaande schuld. Het onderstaande schema geeft een overzicht van de leningen waarvoor een IRS is afgesloten.

### Afgesloten intrestruilvereenkomsten

Afgesloten swaps op 07 september 2005		
Uitstaand bedrag	Vaste rentevoet swap	Resterende looptijd
8.676.273,37 EUR	2,98%	7 jaar
12.394.676,24 EUR	3,04%	8 jaar
24.789.352,48 EUR	3,09%	9 jaar
14.873.611,49 EUR	3,09%	9 jaar
4.957.870,50 EUR	3,09%	9 jaar
3.941.507,04 EUR	3,09%	9 jaar
9.157.493,56 EUR	3,24%	17 jaar
19.432.598,42 EUR	3,49%	27 jaar

## 4.1.5 Werkingsmiddelen VHM

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

### Werkingsmiddelen

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

<sup>2</sup>Zie punt c) Afgesloten intrestruilvereenkomsten.



SHM Kleine Landeigendom – Sportcentrum – Sterrebosch in Stevoort, nieuwbouw van 12 koopwoningen

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

## 4.1.6 Rekening-courant van de SHM's

### a) Evolutie

Het totaal van de eigen middelen van alle SHM's op datum van 31 december 2005 bedroeg afgerond 289,5 miljoen euro. Ten opzichte van het jaar voordien, toen het saldo 176,5 miljoen euro was, is er een aangroei met circa 36,7 miljoen euro.

Dat is hoe dan ook een momentopname van een saldo van inkomsten (voornamelijk overschotten van de SHM's boven hun beheersuitgaven, verkoopopbrengsten en subsidies) tegenover uitgaven (hoofdzakelijk leningslasten en investeringen). In het totaal is het bedrag uitstaand bij de VHM gestegen. Dat neemt niet weg dat een aantal SHM's kampt met een negatief saldo op de rekening-courant.

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

### Evolutie stand rekening-courant van de SHM's

	2004	2005	Beweging
Zuivere huurmaatschappijen	184,0	205,4	+21,4
Zuivere koopmaatschappijen	44,4	51,8	+7,4
Gemengde maatschappijen	24,5	32,5	+8,0
<b>Totaal</b>	<b>252,9</b>	<b>289,7</b>	<b>+36,7</b>

## b) Bewegingen

De detailbewegingen van die algemene evolutie, met onderscheid tussen de inkomsten en uitgaven, wordt in de volgende tabel weergegeven.

Uit dat overzicht blijkt dat de positieve evolutie niet kan worden toegeschreven aan een determinerende inkomst of uitgave; veeleer mag gesproken worden van een combinatie van de verschillende geldstromen die het uiteindelijke resultaat bepalen.

De terugbetaling van de leningen (intrest en kapitaal) via rekening-courant is niet gelijk aan de terugbetaling van de leningen (intrest en kapitaal) die in de tabel van de leningen is weergegeven, dat omwille van de volgende redenen:

- a. kapitalisatie-intresten worden bij de leningen als intrest beschouwd, maar worden niet via de rekening-courant betaald;
- b. overboekingen van leningen naar andere leningen worden als terugbetaling van de ene en uitbetaling van de andere lening beschouwd, maar komen niet op de rekening-courant;
- c. overboekingen van prefinancieringsleningen naar financieringen met eigen middelen SHM's worden als terugbetalingen op de lening beschouwd, maar op de rekening-courant als een investering met eigen middelen.

### BEWEGINGEN OP DE REKENING - COURANT VAN SHM'S

	Uitvoering 2004	Uitvoering 2005
<b>INKOMSTEN (O.99)</b>		
Overschotten SHM	160,4	161,0
Verhuursubsidies	11,0	4,8
Huursubsidies	9,1	8,8
Domus Flandria	-4,9	-5,2
Projectsubsidies	124,5	99,1
Verkoopopbrengsten huurwoningen	16,7	21,0
Verkoopopbrengsten koopwoningen	85,9	71,3
Beheersvergoeding KV	2,4	2,5
Intrest RC	6,4	8,5
Diversen	2,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>404,1</b>	<b>371,8</b>
<b>UITGAVEN (U.94)</b>		
Vergoeding op verkopen	-0,5	-0,5
Gewone investeringen met EM	-68,0	-59,0
Voorfinanciering met EM	-75,7	-93,5
Terugbetaling op leningen	-173,7	-171,7
Beheersvergoeding op patrimonium	-9,8	-10,4
<b>Totaal</b>	<b>-327,6</b>	<b>-335,1</b>
<b>Totale beweging met EM</b>	<b>76,5</b>	<b>36,7</b>

SHM Ons Dak –  
Nieuwstadpoort -  
Cobbestraat in Bree,  
vervangingsbouw  
van 15 app.







SHM Huisvesting Tienen – Rode Poort, Donystraat in Tienen, vervangingsbouw van 9 woningen + 6 app.

## 4.2 BIJZONDERE OPDRACHTEN

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

### 4.2.1 Provinciale initiatieven

#### a) 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 vanwaaruit leningen worden verstrekt voor de bouw van woonegelegenheden voor specifieke doelgroepen (personen met een fysieke of mentale handicap, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, begeleid wonen, ...). Dat gebeurt in het kader van een Limburgs samenwerkingsverband tussen de provincie en de huisvestings- en 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 VHM-investeringsprogramma.

In 2005 werden twee projecten aanbesteed met een inbreng van renteloze leningen ten bedrage van ca. 815.000 euro. De concrete leningsovereenkomsten worden in 2006 via een notaris verleden.

##### **\*Limburgs Reconvertiefonds:**

De opnamefase voor dat programma is al een tijdje achter de rug. Het jaar 2005 was inmiddels het tweede jaar waarin een schijf van de indertijd opge-

nomen kredieten door de SHM moest worden terugbetaald aan de VHM, zijnde 8,67% of ca. 1,980 miljoen euro. (Volgens ditzelfde schema lost de VHM op haar beurt de kredieten af die ze bij de Limburgse Reconvertie Maatschappij opgenomen heeft).

#### b) 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 2005 belopen ca. 1.350.000 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 betreffende provincie in aanmerking komen voor projectsubsidies 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, en is 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.

In 2005 hebben de SHM's met beide financieringsbronnen investeringsuitgaven via de VHM verricht voor een bedrag van circa 1.300.000 euro.



#### 4.2.2 Atrium

De kredieten die destijds door Domus Flandria werden aangegaan ter financiering van langetermijnkredieten aan de SHM's, werden naderhand door de kredietverstrekker geherfinancierd door middel van effectisering. In dat verband werden in 1996 en 1997 twee vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen opgericht: de n.v. Atrium 1 en de n.v. Atrium 2.

De VHM participeert voor 40% van de aandelen in Atrium 1 en voor 41% van de aandelen in Atrium 2. In beide vennootschappen verkreeg de VHM twee bestuursmandaten, waarvan er één nominatief wordt waargenomen door de heer Bob De Ridder, en één door de VHM zelf, vertegenwoordigd door de heer Dirk Janssens. Voorts is de maatschappelijke zetel van beide vennootschappen gevestigd op het adres van de VHM. Alle correspondentie, gericht aan Atrium 1 of Atrium 2, wordt door de VHM voor verdere behandeling doorgespeeld naar Dexia Bank België, die onder meer instaat voor het financieel en administratief beheer van beide vennootschappen.

#### 4.2.3 EVE

Van 1997 tot 2004 was de VHM verantwoordelijk voor de financiering van een aantal door haar erkende sociale kredietvennootschappen. Daartoe werd, in overleg met alle betrokkenen, een strategische keuze gemaakt voor het gebruik van de effectiseringstechniek. In dat verband werd in 1999 een vennootschap voor belegging in schuldvorderingen opgericht, de n.v. EVE – Eerste Vlaamse Effectisering. Via EVE werden drie emissies van schuldtitels gerealiseerd, waarvan er momenteel nog twee lopen met respectievelijk maart 2026 en oktober 2031 als contractuele eindvervaldag.

De VHM participeert voor 17,5 % van de aandelen in EVE. Zij verkreeg 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 VHM contractueel met EVE verbonden als administrator en coördinerend en plaatsvervangend inningsagent. Concreet houdt dat in dat de VHM onder meer instaat voor het financieel en administratief beheer van EVE, de financiële rapportering, de vertegenwoordiging en het secretariaat van de organen van de vennootschap. Tevens staat zij in voor de opvolging van de coördinatie van de inningsverrichtingen van EVE en dient zij namens de vennootschap mee te werken aan de voorbereiding van nieuwe effectiseringstransacties. Krachtens een BVR van 2 april 2004 dient de VHM tegenover alle derden, betrokken bij EVE, op te treden als de exclusieve vertegenwoordiger van de overheden belast met de erkenning van en het toezicht over de sociale kredietmaatschappijen.

De maatschappelijke zetel van EVE is gevestigd op het adres van de VHM.



# ORGANISATIE EN WERKING

## 5.1 PERSONEEL

### 5.1.1 Het human resources management

#### *Verderzetting van het beleid*

Inzake HRM werkte de VHM in 2005 verder op enkele van de in de jaren daarvoor uitgezette krachtlijnen:

- De celhoofden werden verder ondersteund in hun rol als leidinggevende en als coach, door het verderzetten van regelmatige en gestructureerde overlegmomenten, met concrete informatieuitwisseling en onderling overleg tussen celhoofden en directie enerzijds en het opnieuw aanbieden van een bottom-up-appreciatie (BUA) als ontwikkelingsinstrument anderzijds.
- In verdere opvolging van de resultaten van de stressenquête uit 2002 werd aandacht besteed aan de ontwikkelingskansen van het personeel, o.a. door de introductie van vormingsplannen.
- In 2004 werden 7 waarden<sup>1</sup> als 'VHM-waarde' gedefinieerd en formeel in de functiebeschrijvingen van het personeel ingepast. Er werd onderzocht in hoeverre deze waarden reeds op de werk vloer zijn doorgedrongen, o.a. in het kader van de evaluatie.
- Ingevolge dit onderzoek werd beslist de evaluatiemethodiek vanaf het werkjaar 2005 te wijzigen. Voortaan zal iedereen op alle VHM-waarden beoordeeld worden, en op basis van de volgende waarderingsschaal, waaraan een motivering moet toegevoegd worden:
  1. is onvoldoende ontwikkeld voor deze functie;
  2. is slechts in beperkte mate ontwikkeld; aan de invulling van deze waarde moet dus nog gewerkt worden;
  3. is voldoende ontwikkeld voor een goede invulling van de functie;
  4. is meer ontwikkeld dan vereist voor de functie, en wordt uitstekend ingevuld.
 Bedoeling van deze aanpassing is het belang te benadrukken van een genuanceerde en gemotiveerde evaluatie.

#### *Nieuwe initiatieven*

##### *a) interne communicatie*

In 2005 werd een initiatief, dat werd gestart in 2004, verder uitgewerkt met als doel de interne communicatie te vergroten. Met 'de personeelsgazet - de kortste gazet' wordt via een online-toepassing in korte en heldere berichtgeving (bijna) dagelijks personeelsnieuws gepubliceerd. Het gaat om nieuws van uiteenlopende aard: formele berichtgeving, rapportering over beslissingen van de directieraad of adviezen van het basisoverlegcomité, uitleg bij wijzigingen aan het personeelsstatuut, aankondiging van een vergadering, toelichting bij het opstarten van een project als telewerk,...

##### *b) BBB-nieuws en infosessies*

2005 was het jaar waarin de contouren van BBB voor de VHM stilaan duidelijk werden. Aan de interne communicatie daarover werd veel aandacht besteed:

- via de personeelsgazet werd een BBB-intranetpagina uitgewerkt, waarop kort nieuws omtrent BBB gepubliceerd werd, waarop een verklarende woordenlijst werd geplaatst, enz.;
- de transitieverantwoordelijke werd uitgenodigd voor het geven van infosessies; de tekst van de uiteenzetting en de geformuleerde vragen en antwoorden werden eveneens via intranet verspreid;
- er werd een BBB-telefoonnummer ingevoerd waarop personeelsleden met al hun vragen omtrent BBB terecht kunnen.

##### *c) telewerk*

De VHM startte in 2005 met een ruim telewerk-project: via projectwerking werd een stappenplan omtrent de invoering van telewerken uitgewerkt, met aandacht voor de betrokkenheid van alle partijen: leidinggevend, vakorganisaties, directie en raad van bestuur. Deze werkzaamheden resulteerden in een 'telewijzer': een document dat aan alle personeelsleden werd bezorgd en een handleiding vormt rond alle facetten van telewerk zoals het bij de VHM wordt georganiseerd, m.n. via satellietwerken en thuiswerken. Het document bevat de reglementering, de aanvraagprocedure, besteedt aandacht aan het aspect veiligheid en preventie, maar biedt ook een leidraad voor leidinggevend en medewerkers om te beoordelen of functies zich tot telewerken lenen, én of personeelsleden over voldoende competenties beschikken om te gaan telewerken.

##### *d) aandacht voor ergonomie*

Omdat uit de bedrijfsbezoeken van de arbeidsgeneesheer bleek dat nogal wat personeelsleden een slechte fysieke werkhouding hebben, wat locomotorische problemen kan veroorzaken of versterken, werd voor het voltallige personeel een infosessie 'ergonomie in een kantooromgeving' georganiseerd waarbij voornamelijk aandacht werd besteed aan de opstelling van bureaumeubelen en PC-apparatuur. Op infrastructureel vlak werden grote inspanningen gedaan door de aankoop van 200 ergonomische stoelen, en de stapsgewijze overschakeling op het werken met platte schermen.

<sup>1</sup> De waarden waarachter elk VHM-personeelslid zich schaaft, zijn 'integriteit, samenwerken, klantgerichtheid, verbeteringsbereidheid, openheid, respect voor de mens en engagement'. Door het definiëren en naleven van deze waarden wil de VHM als openbare instelling tegenover zijn klanten en in het samenwerken van zijn personeelsleden garant staan voor een integere en geëngageerde invulling van zijn rol, met voortdurende aandacht voor verbetering van de efficiëntie en de effectiviteit van de organisatie, en met een open en respectvolle benadering van zijn partners en klanten.

## Loopbaanexamens

In opdracht van een aantal openbare instellingen waaronder de VHM, heeft Jobpunt Vlaanderen examens georganiseerd voor overgang naar een hoger niveau.

De belangstelling voor deze examens was vrij groot: er schreven zich respectievelijk 50% en 25% van de in aanmerking komende ambtenaren in voor deelname aan het examen naar de graad van medewerker en deskundige.

Alle ingeschreven ambtenaren konden deelnemen aan een aangepast vormingsprogramma.

Het slaagpercentage lag rond de 40%, wat een zeer mooi resultaat is.

## 5.1.2 Personeelsbezetting en -wijzigingen

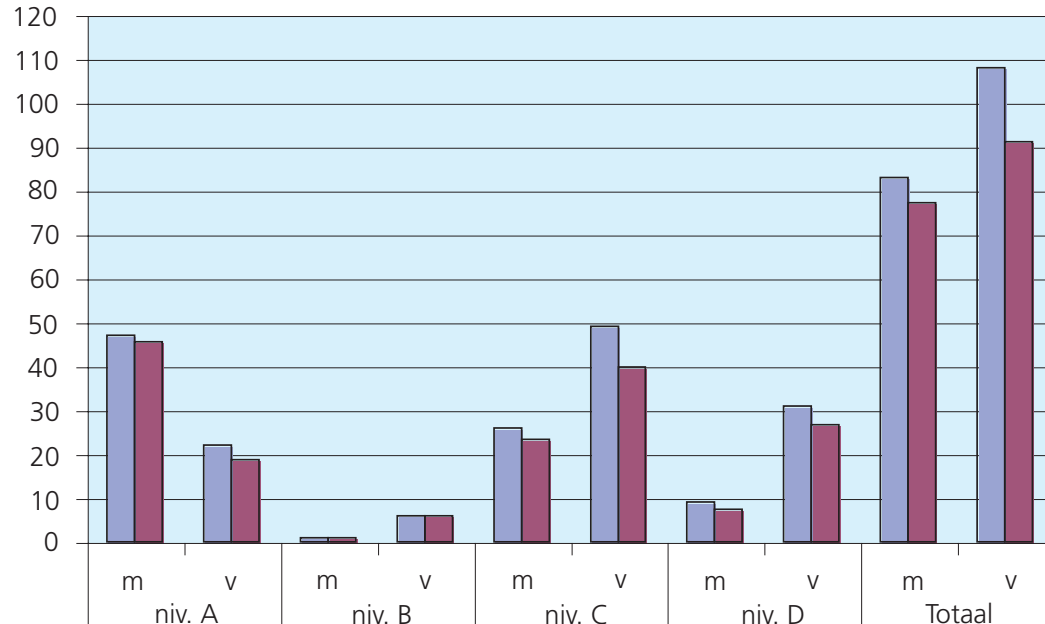
Op 31 december 2005 had de VHM 289<sup>1</sup> personeelsleden op de loonlijst staan, wat overeenstemt met 259,04 voltijdse equivalenten (VTE).

### a) Statutair personeel

Op 31 december 2005 waren 191<sup>1</sup> statutaire personeelsleden in dienst, gelijk aan 168,5 voltijdse equivalenten. Vier statutaire personeelsleden werden aangeworven, één ambtenaar werd ontslagen en 6 collega's gingen met pensioen. Drie personeelsleden verlieten de instelling en gingen bij een andere werkgever aan de slag.

	niv. A		niv. B		niv. C		niv. D		Totaal	
	M	V	M	V	M	V	M	V	M	V
Bezetting	47	22	1	6	26	49	9	31	83	108
VTE-cijfer	45,5	18,7	1	6	23,3	39,9	7,5	26,6	77,3	91,2
Aanwerving via Selor	1	1	-	-	1	1	-	-	2	2
Promotie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pensioen	3	1	-	-	-	1	1	1	4	3
Ontslag	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Overige uitstroom	-	2	-	-	-	1	-	-	-	3

BEZETTING, INSTROOM, UITSTROOM EN PROMOTIE BIJ HET STATUTAIRE PERSONEEL



STATUTAIRE PERSONEEL PER GESLACHT EN NIVEAU OP 31 DECEMBER 2005

■ Bezetting  
■ VTE-cijfer

<sup>1</sup> Inclusief 3 personeelsleden die vervroegd zijn uitgestapt en nog niet met pensioen zijn.

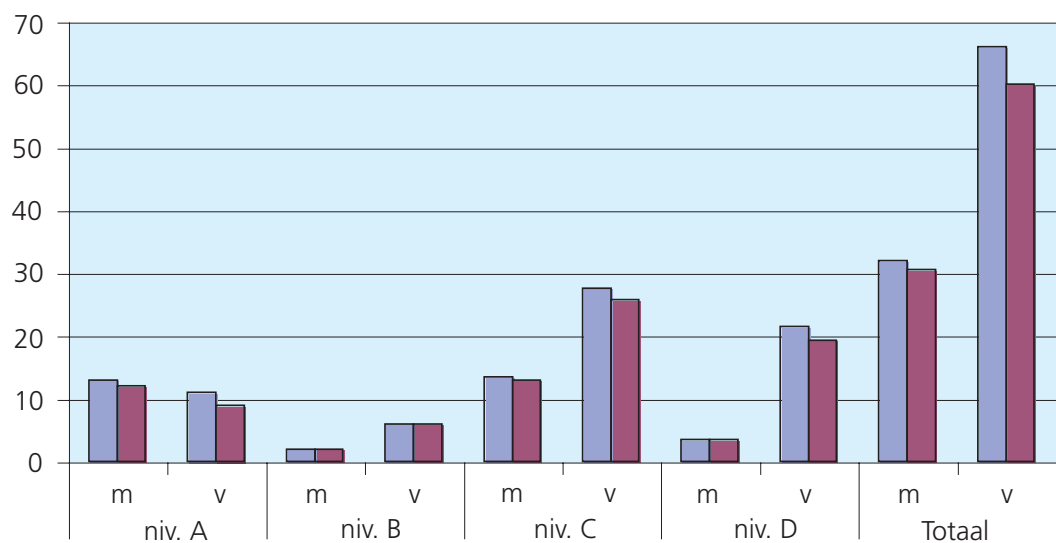
### b) Contractueel personeel

Op 31 december 2005 waren 98 (gesubsidieerd) contractuele personeelsleden in dienst; dat stemt overeen met 90,54 voltijdse equivalenten. Het verloop bij het contractueel personeel was opnieuw hoog: 26 mensen werden aangeworven, terwijl 39 collega's ontslag namen, ontslag kregen of einde contract waren.

#### BEZETTING, INSTROOM EN UITSTROOM BIJ HET CONTRACTUELE PERSONEEL

	niv. A		niv. B		niv. C		niv. D		jobstudenten		Totaal	
	M	V	M	V	M	V	M	V	M	V	M	V
Bezetting	13	11	2	6	13,5	27,5	3,5	21,5	-	-	32	66
VTE-cijfer	12	8,9	2	6	13	25,8	3,5	19,34	-	-	30,5	60,04
Aanwerving	3	1	-	-	2	7	-	3	2	8	7	19
Ontslag of einde contract	2	1	-	2	4	6	-	3	2	8	8	20
Vrijwillig ontslag	3	-	-	-	2	4	1	1	-	-	6	5

#### CONTRACTUEEL PERSONEEL PER GESLACHT EN NIVEAU OP 31 DECEMBER 2005



SHM Landinwaarts –  
Schoolstraat in  
Dilsen-Stokkem,  
Eilandsvelden in  
Grote-Brogel,  
nieuwbouw van  
14 koopwoningen



### 5.1.3 Vormingsinspanningen

#### Vormingsparticipatie

Aantal personeelsleden dat heeft deelgenomen aan minstens 1 vormingsactiviteit gedeeld door het personeelsbestand in personen in dienst op 31 december van het referentiejaar.

Vormingsparticipatie	2005	Evolutie t.o.v. 2004
<b>Alle niveaus samen</b>	<b>72%</b>	<b>+ 24%</b>
<b>Volgens niveau</b>		
A	80%	+ 12%
B	87%	+ 34%
C	72%	+ 36%
D	57%	+ 17%
<b>Volgens geslacht</b>		
Vrouwen	74%	+ 26%
Mannen	69%	+ 21%

## 5.2 INFORMATICA

In 2005 werd het elektronisch bankieren tussen de SHM's en de VHM verder uitgebreid. Tevens werd nog meer aandacht besteed aan financiële rapportering voor en door de SHM's. Dat alles past in het gedeelte van het Vlaams regeerakkoord 2004 dat stelt dat de financiële situatie van de SHM's in kaart zal worden gebracht.

In de loop van het jaar 2005 werd ook het bestek gelanceerd voor de upgrade van het SAP-systeem of het financieel informatiesysteem van de VHM (van versie 4.5 naar versie 4.7) en voor het onderhoud van die toepassing voor de komende vijf tot zeven jaar. Dat werd toegewezen aan Ardatis uit Leuven. De upgrade werd voorbereid vanaf het laatste kwartaal 2005 en de eigenlijke upgrade is voorzien voor april 2006.

Eind 2005 werd het vernieuwde Woonnet gelanceerd. Het Woonnet is het op internettechnologie gebaseerde extranet tussen de VHM en haar bevoorrechte partners. Eerst werd de technische upgrade tegen 4 februari 2005 afgerond en vervolgens werd de inhoud vernieuwd waarbij gebruik werd gemaakt van een Content Managementsysteem (CMS). Een CMS heeft als voordeel dat de eindgebruikers veel meer zelf een website kunnen beheren.

Om de samenwerking met de bevoorrechte partners nog verder uit te diepen, werd het onderscheid tussen het intranet van de VHM en het extranet opgegeven. Daarmee werd een belangrijke stap gezet naar nog meer openheid t.o.v. de bevoorrechte partners, te meer daar het Woonnet ook open werd gesteld voor het Vlaams Parlement.

Het nieuwe Woonnet was tevens het startsignaal om een aantal bijkomende toepassingen beschikbaar te

### Vormingsverwachting

	2005	Evolutie t.o.v. 2004
<b>Alle niveaus samen</b>	<b>12,11</b>	<b>+3,55</b>
<b>Volgens niveau</b>		
A	17,43	+4,59
B	9,87	-1,97
C	9,14	+2,65
D	10,33	+4,95
<b>Volgens geslacht</b>		
Vrouwen	12,85	+5,38
Mannen	11,00	+0,82

	2005	Evolutie t.o.v. 2004
<b>Alle niveaus samen</b>	<b>0,80%</b>	<b>+ 0,24%</b>
<b>Volgens niveau</b>		
A	1,15%	+ 0,31%
B	0,65%	- 0,10%
C	0,60%	+ 0,17%
D	0,68%	+ 0,33%
<b>Volgens geslacht</b>		
Vrouwen	0,85%	+ 0,36%
Mannen	0,72%	+ 0,05%

GEMIDDELD AANTAL GEVOLGDE VORMINGSUREN GEDEELD DOOR HET PERSONEELSBESTAND IN PERSONEN IN DIENST OP 31 DECEMBER VAN HET REFERENTIEJAAR

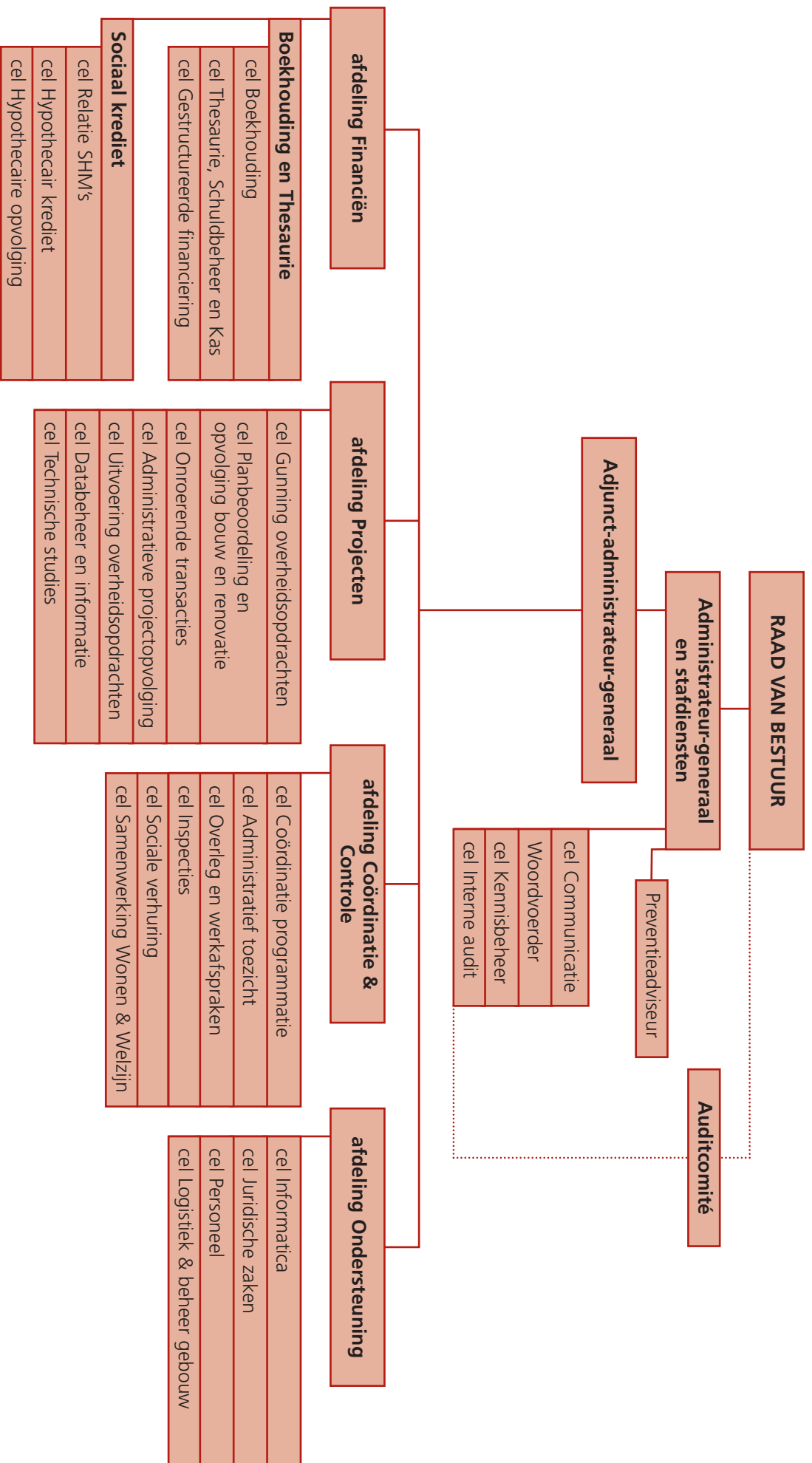
AANDEEL VAN HET AANTAL GEVOLGDE VORMINGSUREN IN HET AANTAL GEPRESTEERDE UREN (= AANTAL MEDEWERKERS, VOLTUJDS OF DEELTIJDS AANWEZIG OP 31/12 X 200 WERKDAGEN)

stellen van de SHM's (bijv. een toepassing voor de stroomlijning van de verkoop van onroerende goederen, bijkomende infoverstreking aan de Vlaamse Infolijn, enz.).

Op technologisch vlak werden de nodige verbeteringen aangebracht aan het Woonnet, o.a. om aan de strenge eisen van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) te kunnen voldoen. Voordeel terzake was wel dat de VHM in 2005 gestart was met de ISO 17799 norm wat ICT-veiligheid betreft.

In de loop van 2005 kregen de SHM's en de VHM ook effectief toegang tot de KSZ (zie ook p. 15).

Ten slotte werd in 2005 ook het Customer Relationship Management Software (CRM) in gebruik genomen om een betere opvolging van de werkafspraken tussen SHM's en de VHM mogelijk te maken (zie ook p. 14). De diversiteit aan afspraken tussen SHM's en de VHM noodzaakte hier tot de implementatie van een semi-geautomatiseerd opvolgingssysteem.





### 5.3 JURIDISCHE DIENST

Juridische dienstverlening en ondersteuning zijn de sleutelopdrachten van de cel juridische zaken van de VHM.

Concreet betekent dit dat de cel juridisch advies verstrekt, en dat zowel intern aan de verschillende afdelingen van de VHM als extern aan de SHM's.

In 2005 werd de cel vaak betrokken bij de bespreking van een aantal sectorrelevante dossiers op het kabinet van de bevoegde Vlaamse minister en schreef de cel juridische zaken nota's daarover.

De cel beheert de juridische geschillen van de VHM (met uitzondering van de personeelsdossiers, de ont-eigeningen en de hypothecaire schuldenaars) en verleent hier de gepaste ondersteuning aan de respectievelijke advocaten die in de geschillen de belangen van de VHM verdedigen voor de rechtbank.

Het verzamelen en verstrekken van informatie inzake de voor de instelling en sector relevante rechtskundige aangelegenheden is ook een belangrijke taak van de cel.

De uitbouw van elektronische juridische informatie is één van de aandachtspunten. Met de omschakeling naar een nieuwe versie van het Woonnet dienen de gegevens, die zijn ondergebracht in het juridisch luik, te worden omgezet. De actualisatie van de wetgeving is, gelet op de snel achtereenvolgende wijzigingen, ook een permanente opdracht. Dagelijks worden de publicaties in het Belgisch Staatsblad op hun relevantie onderzocht, elektronisch verwerkt en ter beschikking gesteld op het Woonnet.

### 5.4 COMMUNICATIE

In 2005 heeft de VHM op vlak van communicatie heel wat initiatieven genomen of ondersteund.

#### **Publicaties**

Het driemaandelijkse informatieblad van de VHM, dat vooral vaktechnische artikels bevat, alsook toelichting bij de regelgeving voor de huisvestingssector, verscheen in de loop van het voorbije jaar 4 keer. Het leespubliek zijn in eerste instantie de SHM's, maar ook het personeel van de VHM en verder alle geïnteresseerde professioneel actieven in de sociale huisvestingssector. Bij het verschijnen van elk nieuw nummer kan een aantal artikels bovendien ook via de website geraadpleegd worden.

In juli 2005 verscheen het 650ste en meteen ook laatste nummer van het tijdschrift Rendom Wonen. De opvolger van het vroegere Landeigendom was meer dan 57 jaar het beeld van een samenleving en had naast vooral sociale ontleners ook tal van hobbytuiniers, dierenvrienden en reislustigen als abonnees. Vooral de nakende omvorming van de VHM en het gewijzigde takenpakket maakten dat van het tijdschrift afscheid genomen werd.

Het jaarverslag 2004 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 ter beschikking gesteld van de SHM's en kon aangekocht worden door andere geïnteresseerden.

#### **Online-communicatie**

De VHM-website ([www.vhm.be](http://www.vhm.be)) is een belangrijk extern communicatie-instrument dat de bezoekers snel een adequaat antwoord weet te bieden op alle vragen omtrent huren, kopen en lenen. Ze vinden er ook de rechtstreekse contactgegevens terug van de SHM die werkzaam is in hun buurt.

Behalve de informatie die zich vooral tot particulieren richt, omvat de website ook een professioneel gedeelte met informatie voor al wie professioneel betrokken is bij de sociale huisvestingssector. Naast bouwtechnische informatie is heel wat informatie opgenomen over de architecturale kwaliteit en de meerwaarde van de sociale woningbouw. Op de startpagina is bovendien een overzicht terug te vinden van nieuws en berichten die de sector aanbelangen.

In de loop van het voorbije jaar verschenen 3 edities van de driemaandelijkse elektronische nieuwsbrief 'Sociaal Bouwen en Architectuur' waarvoor via de website ingetekend kan worden. De nieuwsbrief wil architecten en andere betrokkenen de mogelijkheid bieden om zich permanent te informeren over de nieuwe tendensen en initiatieven op het vlak van sociale architectuur.

De VHM verleende verder ook haar medewerking aan de website 'bouwen en wonen' ([www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)). Die portaalsite van de Vlaamse overheid wil de bezoekers zo volledig mogelijk informeren over alle initiatieven van de Vlaamse overheid op het vlak van bouwen en wonen. De informatie over sociaal huren, kopen en lenen werd via een link naar de VHM-website opgenomen.

Ter voorbereiding van de lancering begin 2006 leverde de VHM in 2005 reeds een belangrijke inhoudelijke bijdrage aan de applicatie 'Premiezoeker'. Als initiatief van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen vormt deze internettoepassing het gezamenlijke woonpremieloket van de Vlaamse overheid, de provincies en de lokale besturen. Door het invullen van een vragenlijst gidst deze applicatie de bezoeker van de website door de doolhof van woonpremies en steunmaatregelen zoals sociale huur- en koopwoningen en sociale leningen. De Premiezoeker is te raadplegen op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

#### **Perscommunicatie**

Ook in 2005 voerde de VHM opnieuw een actief persbeleid. Via persberichten wil de VHM specifieke standpunten, nieuwe initiatieven en evenementen onder de aandacht brengen van de verschillende media, zowel algemene als vakpers.

In het februari-nummer van het Leuvense stadsmagazine Mozaïek verscheen een interview met vertegenwoordigers van de afdeling Projecten over diverse aspecten van de bouwrealiteit binnen de sociale huisvesting, o.m. de ABC2001, de standaard- en meerwaardekwaliteit, duurzaam wonen, renovaties en Huisvesting Herbekeken.

Op 20 april verzorgden de Gentse schepen van Huisvesting en de voorzitter en administrateur-generaal van de VHM een persontmoeting in Gent n.a.v. de Vlaanderendag in juni. Ze gaven toelichting over de sociale huisvesting in Gent en de bezienings- en wetenswaardigheden van de stadswandeling die de VHM in het kader daarvan organiseerde (zie ook p. 74).

## **Beurzen en evenementen**

Naar goede gewoonte was de VHM opnieuw met een stand vertegenwoordigd op het jaarlijkse Batibouw in Brussel. Naast een uitgebreid informatieaanbod over lenen en kopen plaatste de VHM ook enkele kwaliteitsvolle en opmerkelijke woonprojecten in de schijnwerpers die de interesse van de bezoekers wisten te trekken. Thema's die aan bod kwamen waren duurzaam wonen, wonen van morgen, inbreiding en verkavelingen.

In het kader van de Vlaanderendag op 24 april en ter gelegenheid van 100 jaar sociale huisvesting in Gent stipelde de VHM - in samenwerking met de betrokken huisvestingsmaatschappijen en de stad Gent - een wandelparcours uit langsheen sociale huisvestingsprojecten in de Gentse wijken Rabot, Sas- en Bassijnwijk en het Klein Begijnhof/Hollainhof. Het schitterende weer en de grote opkomst maakten er een erg geslaagde dag van.

Vanaf april werden in de inkomhal van het VHM-gebouw de ontwerpen van de laureaten van de tweede editie van de architectuurwedstrijd Huisvesting Herbekeken tentoongesteld (zie ook p. 16).

Ter promotie van de betere sociale huisvestingsprojecten namen de VHM en enkele SHM's op 22 mei deel aan de Vlaamse Renovatiedag. Verspreid over het Vlaamse gewest stonden die zondag een tiental renovatieprojecten open voor bezoekers. Een brochure met de opengestelde projecten werd tevens via de website [www.vhm.be](http://www.vhm.be) ter beschikking gesteld.

Van 10 tot 14 oktober organiseerde Cecodhas voor de eerste maal een 'Europese week van de sociale huisvesting' (zie ook p. 78). De VHM droeg haar steentje bij door op de tentoonstelling in het Europees Parlement een aantal praktijkvoorbeelden van haar projecten te laten zien. De verschillende lidstaten toonden op die manier aan hoe sociale huisvesting een belangrijke bijdrage levert aan o.a. sociale cohesie, duurzame ontwikkeling in de steden, maatschappelijke integratie van kansarmen, enz.

De VHM viel het voorbije jaar ook in de prijzen. Voor haar toepassing met de elektronische identiteitskaart (zie ook p. 16) ontving de VHM op 28 juni uit handen van Peter Van Velthoven, Staatssecretaris voor Informatisering, de Microsoft-trofee voor overheid en administratie. In aanloop van die prijsuitreiking werd over dit project bovendien een professionele promotiefilm gemaakt waarin de toepassing in de praktijk wordt aangetoond. De VHM werkte mee aan de realisatie van die promotiefilm.

## **Communicatiecampagnes**

Naar aanleiding van de verhoging van de maximaal ontleenbare bedragen voor haar hypothecaire leningen (zie ook p. 49) lanceerde de VHM in het najaar van 2005 een advertentiecampagne. Van half oktober tot half november verschenen in de Streekkrant, Dag Allemaal en de Woonkoopjeskrant advertenties ter promotie van de lage rentevoet van de VHM-leningen. Voor die campagne werkte de VHM nauw samen met de Vlaamse Infolijn; via het gratis nummer van de Infolijn konden geïnteresseerden meer informatie krijgen. Ook via Pasklaar, een website van de Vlaamse overheid die pasklare informatie aanbiedt aan lokale besturen, werd hieromtrent tekst en uitleg verspreid.

Ter promotie van de lancering van haar derde CBO-procedure (zie ook p. 14) publiceerde de VHM eind oktober een artikel in de elektronische nieuwsbrief en op de website van Livios ([www.livios.be](http://www.livios.be)), een onderneming die via haar website informatie omtrent het bouwproces en de bouwsector elektronisch ter beschikking stelt.

## **Informatievragen**

Ook in 2005 ontving de VHM 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 2005 organiseerde de VHM de volgende informatievergaderingen:

- 27 en 28 januari: infosessie voor SHM's over het nieuwe decreet op de openbaarheid van bestuur, de werkafspraken tussen de VHM en de SHM's (zie ook p. 14) en de klachteninventarisatie;
- 17, 24 februari en 19 april: infosessie (i.s.m. Ventibel, de vertegenwoordiging van Belgische fabrikanten, importeurs en distributeurs van ventilatieproducten) over de ventilatienorm ten behoeve van ontwerpers van sociale huisvesting;
- 10 maart: infosessie voor SHM's omtrent ICT-veiligheid;
- 29 mei: jaarvergadering VHM en SHM's in het Congrescentrum Ter Elst te Edegem;
- 26 september: ontvangst nieuwe directeurs en voorzitters van de SHM's;
- 27 september, 11 en 27 oktober: studiedag voor de SHM's omtrent de toegang tot de KSZ, de elektronische identiteitskaart en de eenmalige inschrijving voor kandidaat-huurders;
- 13 en 14 oktober: infosessie (i.s.m. de VREG) voor de SHM's omtrent het 'Vlaams Woontarief', als aanloop naar de latere lancering van de energiekorting voor sociale huurders door minister Keulen (zie ook p. 17);
- 15 december: bijeenkomst VHM-commissarissen met toelichting over de geplande omvorming van VHM naar VMSW, de financieringskanalen en de opvolging van de geprogrammeerde projecten, de evolutie van de huurachterstallen, de motiveringsplicht van de SHM's bij hun bestuursdaden en de toegang tot de KSZ.

## **Werkbezoeken en contactmomenten**

In de loop van 2005 werden tal van binnenlandse en buitenlandse gasten op de VHM verwelkomd, en omgekeerd verlegde de VHM ook haar grenzen door zelf te velde inspiratie op te doen:

- ontvangst van vertegenwoordigers van woningcorporaties en de gemeente uit de stad Groningen en een delegatie huisvestingsactoren uit Zuid-Afrika;
- uiteenzetting over de actuele uitdagingen inzake woningbouw aan de commissie Bouw van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven;
- ondersteuning van twee bijeenkomsten van het overlegplatform sociale diensten;
- werkbezoek van de raad van bestuur van de Mechelse Goedkope Woning aan de VHM;



*SHM Izegemse  
Bouwmaatschappij –  
Kokelaerstraat in Izegem,  
vervangingsbouw van 10  
woningen + 12 app.  
+ bureau OCMW*

- toelichting inzake het aspect 'wonen voor ouderen' tijdens de cursus voor huisvestingsconsulenten, jaarlijks georganiseerd door de afdeling Woonbeleid in samenspraak met de Vlaamse provincies;
- toelichting omtrent de reorganisatieoperatie BBB voor een gezelschap van West-Vlaamse SHM's;
- op tal van studiedagen, zowel op regionaal als lokaal vlak, en op de architectuurscholen gaf de VHM uiteenzettingen over sociaal bouwen in het algemeen en over wonen van ouderen, duurzaam bouwen en reconversies in de sociale woningbouw in het bijzonder;
- tweedaags studiebezoek aan Rijsel door een afvaardiging van de leden van de raad van bestuur, de directie en enkele medewerkers van de VHM. Tijdens een rondrit doorheen de stad en het bezoek aan enkele huisvestingsmaatschappijen werd een beeld geschetst van de sociale huisvesting in de Noord-Franse regio en werd dieper ingegaan op de werking van de regionale sociale huisvestingsmaatschappijen;
- talrijke toespraken naar aanleiding van eerste-steenleggingen, opleveringen van nieuwe projecten, afscheidsvieringen, enz. die telkens de gelegenheid boden om de realisaties van de VHM en de sector onder de aandacht van de genodigden te brengen en stil te staan bij de uitdagingen voor de toekomst.

- de identificatie en beheersing van risico's;
- de betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- het naleven van beleidslijnen, plannen, procedures, wetten, reglementen en contracten;
- het veiligstellen van de bezittingen;
- het zuinig en doelmatig gebruik van de middelen;
- het behalen van gestelde objectieven voor activiteiten en programma's;
- de bevordering van de kwaliteit en de voortdurende verbetering van het controleproces in de organisatie.

In 2005 werd dat toegespitst op de problematiek van:

- de hypothecaire activiteit (zowel de verdere begeleiding van het informatiseringsproject als een auditonderzoek);
- de vergoedingen voor bestuurders;
- de elektronische betalingen via Isabel;
- het onderzoek van een klacht;
- de doorstorting van ontvangen gelden door de SHM's;
- de mogelijke aanpak van een informatica-audit;
- de respectieve charters van het auditcomité en de cel interne audit, waarna het auditcomité besloot een wijziging van beide voor te stellen aan de raad van bestuur, die vervolgens door de raad werd goedgekeurd.

## 5.5 INTERNE AUDIT

Interne audit is een onafhankelijke, objectieve, verzekerende activiteit die erop gericht is waarde toe te voegen en het functioneren van een organisatie te verbeteren. Het helpt een organisatie haar doelstellingen te bereiken door een systematische, gedisciplineerde benadering aan te brengen om de effectiviteit te evalueren en te verbeteren van processen van besturing, risicomanagement en beheersing.

Met processen van beheersing wordt het systeem van interne controle bedoeld. De doelstellingen van interne controle zijn o.a. zekerheid te hebben omtrent:

Het auditcomité besprak de jaarrekening 2004 en de halfjaarlijkse afsluiting per 30 juni 2005 met de commissaris en verantwoordelijken van de afdeling Financiën. Ook kreeg het auditcomité op zijn verzoek een uitvoerige presentatie over het effectiseringsproject van de KM's (die daarna, in een nog uitgebreide versie, eveneens op verzoek van het auditcomité ook aan de raad van bestuur werd gegeven).

## 5.6 KENNISBEHEER

Het aanleveren van gegevens over het sociale huurpatrimonium, de lopende en afgesloten projecten, de huurders, huurprijzen en kandidaat-huurders bleef prominent in 2005. Het rapporteringstraject en

het organiseren van rapporten werd vereenvoudigd na de configuratie van een report server. Bovendien werd belangrijk onderzoek gedaan naar de kwaliteit en de standaardisering van data over het sociale huurpatrimonium, de woningproductie, theoretische en reële huurprijzen, bouwkostprijzen, behandelings-termijnen van dossiers, enz. Prominente externe 'afnemers' van rapporten waren het Vlaams Parlement en de minister van Wonen, de Vlaamse administratie (APS, AROHM), universitaire onderzoekscentra en de SHM's voor wie het gestructureerde rapport 'onderlinge positionering' fijner werd afgesteld. Daarin vinden de SHM's kerngegevens over hun eigen werking vergeleken met die van hun collega's, zodat zij hun activiteiten kunnen plaatsen tegenover de maatschappijen in hun *peer group* en tegenover de volledige sector.

Vooraf binnens de VHM heeft de cel kennisbeheer in nauwe samenwerking met de informatici ook steun verleend bij een paar grote projecten, zoals het CRM-systeem (zie ook p. 71).

In december werd ook het eindresultaat getoond van de integratie van het intranet van de VHM en van het extranet Woonnet. Hierdoor is het mogelijk dat alle sectorrelevante informatie door de rechtstreekse verantwoordelijken geactualiseerd wordt (zie ook p. 71). De eerste resultaten zijn bemoedigend: zowel het intranet als het extranet groeien uit tot een performant kenniscentrum voor de sociale huisvestingssector.

Ten slotte werd ook het VOG (verkoop onroerende goederen) ontwikkeld door de cel informatica, een toepassing die de dossierstroom bij de verkoop van koop- en huurwoningen fel moet indijken. Dat systeem maakt online behandeling van de dossiers voor de verkoop van koopwoningen mogelijk. De uitbreiding naar de verkoop van huurwoningen is slechts een kleine stap.

Verder heeft de cel meegewerkt aan analyses met het oog op de opmaak van een nieuw kaderbesluit sociale huur en van een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvestingssector; projecten die verdergezet worden in 2006.

## 5.7 KLACHTENBEHEER

### *Procedure van de klachtenbehandeling*

De VHM behandelt eerstelijnsklachten in toepassing van het klachtendecreet van 1 juni 2001. Het merendeel van de klachten staat ten opzichte van de VHM echter in de tweede lijn. Zij vervult de rol van een soort van ombudsdienst voor klachten gericht tegen de SHM's zoals bepaald in de statuten van de instelling.

Op grond van artikel 33 §2 van de Vlaamse Wooncode moet de VHM immers als toezichthoudende overheid over de SHM's vragen en klachten betreffende die SHM's behandelen.

Alle klachten worden evenwel op dezelfde wijze behandeld en in één MsAccess-databank - met de toepasselijke naam 'Jeremia' - geregistreerd.

De meeste klachten belanden rechtstreeks of via het kabinet Wonen bij de klachtenbehandelaars. Sporadisch wendt de klager zich eerst tot de klachtenmanager die de klacht dan doorgeeft aan de juiste klachtenbehandelaar. Die zal instaan voor de afhandeling van de klacht. Soms wordt daarvoor ook een beroep gedaan op een technisch inspecteur die ter plaatse een onderzoek instelt.

Al enkele jaren voor de invoering van het klachten-decreet werd die procedure voor de klachtenbehandeling toegepast door de VHM.

De klachtenmanager gaat ten slotte ook na of de klachtenbehandeling voldoet aan de decretale normen, staat in voor de communicatie met de directie en voor de jaarlijkse rapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Op 10 juni 2005 velde het Hof van Cassatie een belangrijk arrest, waarbij het komaf maakte met een sinds 1956 vaststaande en onderbroken rechtspraak van de Raad van State waarbij SHM's als 'administratieve overheden in de zin van artikel 14, § 1 R.v.St. - wet' dienen te worden beschouwd. Volgens het Hof kunnen de SHM's niet als administratieve overheden worden bestempeld, omdat zij 'imperiumbevoegdheid' ontberen. Dat cassatiearrest impliceert dat de Vlaamse ombudsman voortaan als onbevoegd moet worden beschouwd ten aanzien van de SHM's, omdat hij enkel bevoegd is ten aanzien van de handelingen en werking van de administratieve overheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest. Een ander belangrijk gevolg van dit arrest is dat de Raad van State voortaan onbevoegd is t.a.v. de geschillen van de SHM's.

Ook de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele of uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen kan de SHM's niet meer worden tegengeworpen. Dat impliceert uiteraard allerminst een vrijgeleide voor willekeur, aangezien de motieven op grond waarvan de SHM's bestuurshandelingen stellen zowel in feite als in rechte toelaatbaar moeten zijn en blijven. Het decreet openbaarheid van bestuur van 26 maart 2004 blijft integraal toepasselijk op de SHM's. Evenzeer blijven algemene rechtsbeginselen en beginselen van behoorlijk bestuur van kracht ten aanzien van de SHM's.

Concreet wil dat zeggen dat de burger niet langer met klachten met betrekking tot die SHM's bij de Vlaamse Ombudsdienst terecht kan.

Daarmee vervalt ook de rapporteringsplicht van de VHM inzake die klachten aan de Vlaamse ombudsman.

Omdat dit echter een sterk vertekend klachtenbeeld zou opleveren, werd ervoor geopteerd toch verslag uit te brengen over alle klachten.

### *Klachtenbeeld van 2005*

Bij de VHM kwamen het afgelopen jaar 561 klachten binnen tegenover 502 in 2004.

De cel 'Sociale Verhuring' kreeg net zoals de voorgaande jaren het grootste deel van de klachten te verwerken. 243 kandidaat-huurders klopten bij de VHM aan om via de toezichthoudende instantie sneller een sociale woning te verkrijgen. Ook hun mutatie probeerden 42 huurders via diezelfde weg te bespoedigen. 56 bewoners van een sociale huurwoning vroegen opheldering over hun (gestegen) huurprijs. Daarnaast riepen huuropzeg, huurlasten en huurachterstallen vragen op bij respectievelijk 15, 9 en 2 sociale huurders. 10 burgers deden aangifte van zogenaamde domiciliefraude. Harmonieus samenleven blijft een heikel punt. 25 klachten hadden betrekking op de leefbaarheidproblematiek in sociale woonwijken.

Net zoals in 2004 is het overgrote deel van al die klachten juridisch ongegrond.

Een zeventigtal klachten betrof technische problemen aan zowel koop- als huurwoningen. De behan-

deling van die problemen neemt veel tijd in beslag, omdat een technisch inspecteur (architect) het probleem soms ter plaatse moet gaan onderzoeken. Meestal zijn dergelijke klachten wel gegrond. Elke bouw gaat immers met onvermijdelijke perikelen gepaard en oudere sociale woningen zijn vaak dringend aan renovatie toe.

### **Evaluatie van het klachtenbeeld**

De wachtlijsten en -tijden blijven zeer lang ondanks de vele inspanningen om het sociale huurpatrimonium uit te breiden. Als men vaststelt dat de doelgroep ook gestadig groter wordt, kunnen klachten over een tekort aan sociale woningen en te lange wachttijden alleen maar toenemen.

Veel sociale huurders klagen over de gestegen huurprijzen. De SHM's kampen echter met steeds meer onderhoudskosten, een groeiend aantal arme huurders en toenemende huurachterstanden en zijn genoodzaakt de huur op te trekken.

Klachten omtrent domiciliefraude kunnen nog steeds moeilijk behandeld worden; SHM's beschikken immers niet over voldoende juridische armslag om die uitwas aan te pakken. Het verlies aan huurinkomsten daardoor is niet gering en wordt bovendien verhaald op de andere huurders die doorgaans een bescheiden inkomen hebben.

### **Concrete realisatie 2005 en concrete voorstellen op basis van de behandelde klachten**

De VHM streeft naar een betere afstemming tussen het woon- en welzijnsbeleid. Daartoe organiseerde zij een aantal overlegplatforms met de sociale diensten van de SHM's. Over de thema's problematische huurders, woonbegeleiding, huisdieren en domiciliefraude konden op die platforms uitvoerig gedachten, ideeën en ervaringen worden uitgewisseld.

In het voorontwerp van decreet houdende wijziging van decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt een artikel voorzien om domiciliefraude strafbaar te stellen. Het voorontwerp kent eveneens aan de beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de misdrijven zullen moeten opsporen de hoedanigheid toe van agent of officier van de gerechtelijke politie. Er wordt tevens voorzien in een administratieve geldboete.

## **5.8 DE VHM EN ANDERE INSTANTIES BETROKKEN BIJ HET SOCIAAL WOONBELEID**

### **5.8.1 Denktank Wonen - Welzijn**

De Denktank Wonen – Welzijn werd in 2002 op initiatief van de VHM in het leven geroepen om een forum te creëren waarop knelpunten en opportuniteiten op het raakvlak tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn besproken kunnen worden door vertegenwoordigers uit beide domeinen.

In de voorbereiding van het nieuwe kaderbesluit sociale huur (zie ook p. 20) werd het al snel duidelijk dat er meer duidelijkheid nodig is betreffende de afbakening van de taken tussen Wonen en Welzijn. Daarom vroeg het kabinet Wonen reeds in het begin van 2005 een advies aan de Denktank. De voorgelegde vragen betroffen het toewijzingsbeleid in het

licht van de leefbaarheid in sociale woonwijken en complexen en het omgaan met huurders met problematisch woongedrag. Halverwege het jaar werd dat advies voorgelegd aan de betrokken Vlaamse ministers, met name Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, en Vlaams minister van Welzijn Inge Vervotte. Vervolgens werd er in hetzelfde verband bijkomend advies gevraagd over een meer concrete invulling van de afbakening tussen beide domeinen, de mogelijke afspraken hieromtrent en de bestuurlijke organisatie ervan. Dat advies zal in het voorjaar van 2006 worden voorgelegd.

Tegelijk werd er afgesproken om de activiteiten van de Denktank op te splitsen in 2 delen: enerzijds de voorbereiding op het nieuwe kaderbesluit sociale huur (zie ook p. 20) en anderzijds op het wonen van ouderen. Dat laatste onderwerp stond immers oorspronkelijk op de agenda van de Denktank voor het jaar 2005.

### **5.8.2 Europese en internationale dossiers**

2005 was een rijk gevuld jaar op het vlak van Europese en internationale dossiers. De belangrijkste vergaderingen in binnen- en buitenland werden bijgewoond en opgevolgd door een VHM-vertegenwoordiger, die daarbij de belangen van de Vlaamse woonorganisaties en het Vlaams Gewest verdedigde.

Tijdens 2005 leverde de VHM aan het kabinet duidingsnota's en bijdragen in de volgende domeinen:

- de zgn. 'Nederlandse affaire' (brief van commissaris Neelie Kroes aan de Nederlandse regering met de suggestie om het 'excedentaire gedeelte' of overschot aan sociale woningen op de vrije markt te verkopen wegens mededingingsverstoring);
- de 'Vlaamse affaire' (persberichten als zou een 'bom' onder de Vlaamse sociale huisvesting slapen met dreiging om honderden miljoenen euro te moeten terugstorten wegens staatssteun; parlementaire vraag);
- onderzoek vanwege de Commissie van de Europese Unie n.a.v. een klacht i.v.m. al dan niet toegelaten staatssteun in het kader van kapitaalverhoging VHM ten gevolge van ALESH;
- het betrekken van de Vlaamse Regering in de parallelle procedure voor de nationale rechter (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector tegen de VHM);
- inwerkingtreding en publicatie van de nieuwe Europese regelgeving inzake de compensatie van openbare dienstverplichtingen ten aanzien van met diensten van algemeen economisch belang belaste operatoren, met bijzondere regels voor ziekenhuizen en sociale huisvesting (beschikking 2005/842/EG van 28 november 2005), alsmede het kader daarrond (kaderregeling; Altmark);
- de aan de lidstaten gerichte vragenlijst van de Commissie inzake sociale diensten van algemeen (economisch) belang (SDAB);
- een op initiatief van Vlaams minister van buitenlands beleid Geert Bourgeois aan de departementen rondgestuurde impactanalyse m.b.t. de geamendeerde dienstenrichtlijn (Bolkestein).

Ook in 2005 schaarde de Vlaamse Regering zich achter de idee (van laatstgenoemde minister) om een Vlaams-Europees Verbindingsagentschap (VEV) op te richten om te komen tot meer nadrukkelijke Vlaamse

aanwezigheid op het Europese beslissingsniveau en een betere Vlaamse belangenbehartiging. Ook een betere informatieverbreiding over Europese dossiers naar het middenveld en naar de Vlaamse bedrijven staat daar vooraan op de agenda, iets wat binnen de Vlaamse administratie al werd waargenomen door het Vlaams InterDepartementaal Europa-Overleg (VIDEO) met behulp van de 'Vlaamse vinger aan de Europese pols'. Ook deze laatstgenoemde bijeenkomsten werden bijgewoond door de VHM-vertegenwoordiger. Nog op Vlaams niveau ten slotte werd binnen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (AROHM) mevrouw Julie Bynens aangesteld als Attaché bij de Vlaamse delegatie van de Belgische Permanente vertegenwoordiging bij de EU, die nauw zou gaan samenwerken en overleggen met de VHM-deskundige.

Ook inzake CECODHAS-werking en -opvolging was 2005 een druk jaar. Over de zichtbare resultaten van één der belangrijkste aspecten daarvan, nl. het lobbywerk, kan men zich een oordeel vormen aan de hand van het groeiend aantal *position papers* en *statements* waarmee zij de belangen van haar leden verdedigde, onder meer in verband met duurzaam energiegebruik, staatssteun in de sociale huisvestingssector en publiek-private samenwerking. Een volledig overzicht van de diverse EID-dossiers is terug te vinden op de website van CECODHAS ([www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)).

Eveneens in 2005 werd de CECODHAS-structuur uitgebreid met een 'European Social Housing Observatory', dat zich tot doel heeft gesteld gerichte en concrete gegevens te verzamelen en deze gegevens ter beschikking te stellen van wetenschappers, beleidsmensen en practici op het terrein van de sociale huisvesting. Met name in de relatie met de Europese Commissie is het van vitaal belang om de aanspraken van de sector te kunnen staven met hard feitelijk materiaal zodat daar, bij de totstandkoming van nieuwe regelgeving, rekening mee kan worden gehouden.

De CECODHAS-website ([www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)) bevat een afzonderlijke sectie 'Observatory' waar reeds heel wat interessant materiaal kan worden geraadpleegd.

Onder impuls van CECODHAS ten slotte vond van 11 tot 14 oktober 2005 de 'Week van het sociaal woonbeleid' (*Social Housing Week; Semaine du Logement Social*) plaats in het Europees Parlement (zie ook p. 74). De voornaamste ambitie van deze gebeurtenis bestond erin zowel de publieke opinie als de politieke wereld - in het bijzonder de Europese instellingen en zij die hen bevolken - te sensibiliseren en te informeren over de rol van het sociaal woonbeleid en de plaats die de sociale huisvesting inneemt in het sociaal model waarover de Europese Unie zich heeft uitgesproken in het kader van de Lissabon-strategie.

Over het afgelopen jaar kan over de CECODHAS-werking worden gesteld dat dankzij de gecombineerde inspanningen van de diverse werkgroepen, het lobbywerk, de talrijke publicaties, seminaries en evenementen, het sociaal woonbeleid niet langer een onbekende vormt binnen de Europese besluitvorming. In het kader van bijvoorbeeld de hervorming van het staatssteunbeleid, van de (sociale) diensten van algemeen (economisch) belang, van de nieuwe dienstenrichtlijn, enz. wordt, door deelnemers aan het Europese besluitvormingsproces (zoals o.a. Europarlementsliden), om de haverklap over sociaal woonbeleid gesproken, en dan vaak als typevoorbeeld van een sociale dienst van algemeen economisch belang. Dat is geen kleine stap vooruit.

In het kader van de opvolging van Europese en internationale dossiers zetelde de VHM-deskundige niet alleen in de diverse CECODAS-werkgroepen ('*Aides d'Etat*', '*Marché Intérieur*', '*Affaires sociales*' en '*Affaires Urbaines*'), de sectievergaderingen en bestuursvergaderingen. Hij woonde ook de werkgroepen en meetings bij van de parlementaire intergroep: '*Urban/Housing*' van het Europees Parlement, van de werkgroep '*Habitat et développement urbain durable*' van het CEEP (*Centre Européen des Entreprises à Participation Publique et des Entreprises d'Intérêt Economique Général*), de VIDEO-vergaderingen (Vlaams Inter-Departementaal Europa-Overleg), alsmede de redactievergaderingen van de '*Echos du Logement*'.

SHM Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij  
Arrondissement Dendermonde –  
Langestr. - Roskotstr. in Zele,  
vervangingsbouw van  
18 koopwoningen



### 5.8.3 Vlabinvest

Vlabinvest is het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Het fonds werd opgericht bij decreet in 1992 en heeft tot taak een grondbeleid te voeren en woonprojecten met een sociaal karakter te realiseren in de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem) en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren.

Vlabinvest is een openbare instelling van categorie A en heeft rechtspersoonlijkheid. Het fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het fonds en de VHM wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot het ter beschikking stellen aan het fonds van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VHM 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.

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.

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'. Maar 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 en hoofdkwartieren van internationale bedrijven. Bovendien is het aanbod aan woongelegenheden in verhouding tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt. Vlabinvest kan voor de vervulling van haar taak zelf overgaan tot de realisatie van huisvestingsprojecten of kan huisvestingsprojecten van initiatiefnemers mee financieren. Daartoe werd in de begroting van 1992 24.789.352,47 euro gereserveerd. Op 31 december 2005 bedroeg het beschikbare saldo 4.419.432,60 euro.

Door de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 werd Vlabinvest bijkomende middelen toegezegd ten belope van 25 miljoen euro. Voorts is beslist om het werkgebied uit te breiden en een voorkooprecht te voorzien. De finalisatie hiervan wordt verwacht in 2006.

De doelgroep van Vlabinvest zijn personen en gezinnen die over een middelgroot inkomen beschikken en die voldoen aan een eigendomsbeperking. Bovendien komen kandidaten die een binding met de Vlaamse rand aantonen bij voorrang in aanmerking. Hiermee wil Vlabinvest de plaatselijke bevolking de mogelijkheid bieden om in hun buurt te kunnen blijven wonen.

Het referentie-inkomen bij huur mag niet meer bedragen dan 41.300,00 euro voor een gezin met 2 personen. Voor een alleenstaande bedraagt dit 28.490,00 euro. Bij koop ligt het referentie-inkomen op 48.420,00 euro voor een gezin met 2 personen en op 34.190,00 euro voor een alleenstaande. Deze

bedragen voor gezinnen worden verhoogd met 2.860,00 euro per bijkomend gezinslid. In vergelijking met het sociale stelsel liggen deze inkomensgrenzen hoger.

Kandidaten mogen vanaf het ogenblik dat zij zich kandidaat stellen 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 2005 realiseerde Vlabinvest een project in Wezembeek-Oppem. Ondertussen zijn er gesprekken lopende inzake verwerving van vier onroerende goederen gelegen in Kraainem, Overijse, Sint-Genesius-Rode en Tervuren. Momenteel zijn drie projecten in uitvoering, namelijk twee te Hoeilaart en één te Tervuren, en worden in het kader van de toekomstige uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest gesprekken aangeknoopt met de SHM's om verdere projecten te blijven opzetten. Daarenboven werden in 2005 door Vlabinvest 2.225 voorkoopnotificaties aan de VHM onderzocht op de mogelijkheid tot projectrealisatie.

Bij de toewijzing van woongelegenheden en percelen aan kandidaten bepaalt de reglementering dat een adviescomité de leidend ambtenaar bijstaat. Dat adviescomité werd op vraag van minister van Wonen Marino Keulen heropgericht bij ministerieel besluit van 1 maart 2004. De leden van het adviescomité zijn vertegenwoordigers van Vlabinvest, van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en van de initiatiefnemers. Zij komen maandelijks samen en brengen aan de leidend ambtenaar advies uit over de kandidatendossiers. Daarbij laten zij zich leiden door de wettelijke criteria en de doelstellingen van Vlabinvest. Na de inwerkingtreding van dit ministerieel besluit op 1 maart 2004 werden in 2005 68 kandidatendossiers op deze manier erkend door de leidend ambtenaar.

Tot slot kunnen we ook nog vermelden dat in 2005 de stuurgroep Vlabinvest, op vraag van minister Vandenbroucke, bevoegd voor de coördinatie van het beleid met betrekking tot de Vlaamse rand, heropgericht is. 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. Deze stuurgroep zal naast vertegenwoordigers van Vlabinvest, bestaan uit vertegenwoordigers van de betrokken Vlaamse kabinetten en de administratie van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

In het kader van haar opdracht onderhoudt Vlabinvest ook geregelde contacten met de provincie Vlaams-Brabant en met de vzw De Rand.

# BIJLAGEN

## I. OVERZICHT VAN ENKELE KERNCIJFERS VOOR DE PERIODE 2001-2005

ACTIVITEIT	2001	2002	2003	2004	2005
1. Activiteiten					
Opbouw nieuwe huurwoningen (1)	2.443	2.174	2.152	1.155	2.061
Opbouw nieuwe koopwoningen (2)	490	581	606	365	728
Renovatie eigen patrimonium (3)	7.295	7.585	6.605	5.140	7.810
Aantal nieuwbouwleningen aan particulieren	55	38	38	19	18
Aantal saneringsleningen aan particulieren	910	801	688	561	328
Aantal verkochte huurwoningen	173	157	420	239	239
Aantal verkochte koopwoningen	671	649	520	714	539
Aantal verkochte sociale kavels	160	121	47	71	66
Vererving van onroerende goederen (aantal ha)	35	67	125	96,7	71,3
Totale jaarinvestering in miljoen euro (4)	482,9	522,8	551,2	396,5	632,4
Inbreng eigen middelen in miljoen euro (5)	96,7	94,2	107,6	92,1	129,1
2. Situatie					
Totale grondvoorraad SHM's in ha op 31 december (6)	1.203	1.576	1.843	1.680	1.555
Totale grondvoorraad VHM in ha op 31 december	212	198	166	102	65,2
Aantal sociale huurwoningen op 1 januari	129.575	130.962	132.822	134.422	135.910
Aantal kandidaat-huurders op 1 januari via manuele opvraging (7)	69.805	70.794	83.164	-	-
Aantal kandidaat-huurders op 31 december via elektronische registratie (7)	-	-	72.387	88.202	76.726
Aantal kandidaat-huurders zonder mutaties (8)	-	-	54.628	69.123	58.215
Gemiddelde basishuur	215,46	233,91	246,44	266	279
Gemiddelde reële huur	175,85	179,08	187,56	198	207

- (1) Bijkomende huurwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw, hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.
- (2) Bijkomende koopwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw (groepsbouw), hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.
- (3) Renovatie van sociale huurwoningen uit het eigen patrimonium – aantal gerenoveerde woningen.
- (4) Totale investering, dus inclusief subsidies van het Vlaamse Gewest, investeringskredieten, eigen middelen, enz.
- (5) Het deel van de totale investering dat ingebracht werd via de eigen middelen van SHM's of via de thesauriemiddelen van de VHM.
- (6) Bruto grondvoorraad, d.w.z. de niet bebouwbare grond inbegrepen.
- (7) Ter vervanging van de manuele opvraging bij de SHM's wordt vanaf 2003 een nieuwe werkwijze via elektronische registratie toegepast. Voor het jaar 2003 worden in de tabel nog beide opmetingen weergegeven, vanaf 2004 wordt enkel nog het resultaat van de elektronische registratie weergegeven. Behalve dat automatische registratie tot een nauwkeuriger resultaat leidt, zit het verschil ook in het feit dat manuele opvraging het aantal kandidaat-huurders op 1 januari van het referentiejaar oplevert, en de elektronische registratie het aantal op 31 december van het betreffende jaar weergeeft. Waar de manuele bevraging 83.164 kandidaat-huurders opleverde op 1 januari 2003, resulteerde de elektronische bevraging in 72.387 unieke kandidaat-huurders<sup>1</sup> op 31 december 2003. Vanaf 2004 werd enkel nog het resultaat van de elektronische bevraging weergegeven, wat resulteerde in 88.202 en 76.726 unieke kandidaat-huurders op respectievelijk 31 december 2004 en 31 december 2005.
- (8) Zie toelichting bij: *Aantal kandidaat-huurders per provincie van voorkeur op p. 46.*

<sup>1</sup> Dit zijn de kandidaat-huurders die op de referentiedatum bij verschillende SHM's ingeschreven zijn, maar nog slechts éénmaal worden meegeteld.



## II. VERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ TEN BEHOEVE VAN HET JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het auditcomité is een subcomité van de raad van bestuur, samengesteld uit 4 onafhankelijke bestuurders die geen operationele bevoegdheid bekleden binnen de VHM, en de administrateur-generaal. In 2005 bestond het auditcomité uit W. DE SAEGER (voorzitter), R. DE RIDDER (vice-voorzitter), A. BERVAES, E. PANNECOUCKE en de administrateur-generaal, de heer H. LYBEN .

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 2005 vergaderde het auditcomité vier keer. Aan de raad van bestuur werd verslag daarover uitgebracht. 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-controle-

stelsel 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.

W. DE SAEGER, voorzitter van het auditcomité  
R. DE RIDDER, vice-voorzitter van het auditcomité  
E. PANNECOUCKE, lid van het auditcomité  
A. BERVAES, lid van het auditcomité  
H. LYBEN, administrateur-generaal

### III. ALGEMENE LIJST PER PROVINCIE VAN DE SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN EN HUN PATRIMONIUM (SAMENVATTING) OP 31.12.2005

#### I. VB-SECTOR

- A. Opgerichte maatschappijen en hun werkring.
- B. Patrimonium sociale huursector.
- C. Aantal verkochte woonegelegenheden.

#### SAMENVATTING

Provincie	A		B		C
	Opgerichte Maatschappijen	Toegetreden Gemeenten	Eengezinswoningen (toestand op 31.12.04)	Appartementen (toestand op 31.12.04)	Verkochte Woningen
1. Antwerpen	25	69	15.288	29.437	12.903
2. Limburg	9	42	10.817	6.331	8.102
3. Oost-Vlaanderen	27	65	16.907	16.109	12.963
4. Vlaams-Brabant	12	* 64	6.968	8.191	12.152
5. West-Vlaanderen	25	64	18.193	7.669	23.619
<b>VLAAMS GEWEST</b>	<b>98</b>	<b>303</b>	<b>68.173</b>	<b>67.737</b>	<b>** 69.739</b>

\* met inbegrip van de stad Mechelen (provincie Antwerpen).

\*\* met inbegrip van 869 koopwoningen opgebouwd en verkocht door maatschappijen uit de huursector.

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eéngesinswoningen	Appartementen	

### ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

1010	De Ideale Woning - Arrondissement Antwerpen, 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	1.991	3.223	1.907 a
1020	De Goede Woning, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen, Edegem	272	3.597	402
1030	Huisvesting-Antwerpen, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen	30	5.962	610
1050	Onze Woning, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen	141	4.484	168
1065	ABC, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen, Gent	154	1.712	-
1110	Goed Wonen.Rupelstreek, CVBA, te Boom	Boom, Rumst	181	1.012	577
1140	Perisfeer, CVBA, te Antwerpen (Deurne)	Antwerpen	390	2.805	753 b
1260	Sociale Bouwmij. Schelle, CVBA, te Schelle	Schelle	314	121	225
1310	De Voorkempen, h.e., CVBA, te Brecht	Brasschaat, Brecht, Schilde, Wuustwezel, Zoersel	573	246	199 c
1320	Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Zwijndrecht	Zwijndrecht	379	158	167 d
			<b>4.425</b>	<b>23.320</b>	<b>5.008</b>

- a Met inbegrip van 45 woningen verkocht door de CVBA "De Nieuwe Wijk van Kapellen", maatschappij opgeslorpt door de CVBA "De Ideale Woning" - Arrondissement Antwerpen te Antwerpen.
- b 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 shm "Beter Wonen" (Hoboken) gefusioneerd met shm "Sociaal Wonen" Deurne, nu genaamd "Perisfeer".
- c 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).
- d 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).

### ARRONDISSEMENT MECHELEN

1120	Gezellige Woningen, CVBA, te Bornem	Bornem	210	306	488
1150	Volkswoningen van Duffel, gewestelijke bouwvennootschap, CVBA, te Duffel	Bonheiden, Duffel, Kontich, Mechelen, St.-Katelijne-Waver	824	382	460 a
1160	Mij. voor de Huisvesting van het Kanton Heist o/d Berg, CVBA, te Heist o/d Berg	Heist o/d Berg, Putte	738	313	217
1200	Lierse Mij. voor de Huisvesting, CVBA, te Lier	Lier	536	223	374
1210	De Mechelse Goedkope Woning, CVBA, te Mechelen	Berlaar, Mechelen, St.-Katelijne-Waver	1.151	1.769	1.037 b
1220	De Vrije Woonst, huurderscoöperatie, te Mechelen, vennootschap in vereffening	Mechelen	-	-	33
1256	Eigen Woning, CVBA, te Puurs	Bornem, Puurs, St.-Amands	766	127	601 c
1300	Samenwerkende Mij. voor Volkshuisvesting, CVBA, te Willebroek	Willebroek	873	714	414 d
			<b>5.098</b>	<b>3.834</b>	<b>3.624</b>

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eengezinswoningen	Appartementen	

- a Met inbegrip van 191 woningen verkocht door de CVBA "Werkmanshaard" te Mechelen, maatschappij opgeslorpt door de CVBA "Volkswoningen van Duffel", gewestelijke bouwvenootschap te Duffel.
- b Met inbegrip van 163 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" te Willebroek.
- c Met inbegrip van 179 woningen verkocht door de CVBA "Regionale Bouwvenootschap voor Volkswoningen" te Puurs en van 116 woningen verkocht door de CVBA "Zonnige Woningen" te Sint-Amands, maatschappijen opgeslorpt door de CVBA "Eigen Woning" te Puurs.
- d 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" te Willebroek.

#### ARRONDISSEMENT TURNHOUT

1155	Geelse Bouwmaatschappij, CVBA, te Geel	Geel, Grobbendonk, Herentals, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Meerhout, Westerlo	1.013	799	734
1170	Eigen Haard, NV, te Herentals	Herentals	340	232	424
1230	Molse Bouwmij. voor de Huisvesting, CVBA, te Mol	Balen, Mol	487	128	445
1235	De Heibloem, CVBA, te Olen	Olen	307	23	200
1250	Bouwmij. De Noorderkempen, CVBA, te Merksplas	Arendonk, Beerse, Hoogstraten, Merksplas, Ravels, Rijkevorsel	820	141	747 a
1290	Turnhoutse Mij. voor de Huisvesting, NV, te Turnhout	Baarle-Hertog, Beerse, Dessel, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Oud-Turnhout, Ravels, Retie, Turnhout, Vosselaar	1.806	443	1.223
1295	Zonnige Kempen, CVBA, te Westerlo	Berlaar, Grobbendonk, Heist-op-den-Berg, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Nijlen, Vorselaar, Westerlo, Zandhoven	985	598	353 b
			<b>5.758</b>	<b>2.364</b>	<b>4.126</b>

- a Nieuwe maatschappij met het patrimonium van 4 ontbonden maatschappijen met name "Naasteliefde" 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).
- b Met inbegrip van 35 woningen verkocht door de SHM "Nethendal" te Berlaar, maatschappij opgeslorpt door de SHM "Zonnige Kempen" te Westerlo.

Patrimonium van de ontbonden vennootschappen

145

**TOTAAL ANTWERPEN**

**15.281**

**29.518**

**12.758**

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	

#### ARRONDISSEMENT HASSELT

7000	Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting, CVBA, te Beringen	Beringen, Halen, Ham, Herk-de-Stad, Heusden-Zolder, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo	2.654	487	1.674 a
7030	Nieuw Dak, CVBA, te Genk	As, Genk, Opglabbeek, Zutendaal	1.309	2.080	2.214
7050	Hasseltse Huisvestingsmij., CVBA, te Hasselt	Diepenbeek, Hasselt, Wellen	457	581	485
7055	Limburgs Tehuis, CVBA, te Hasselt	Alken, Bilzen, Hasselt, Hoeselt, Kortesseem	1.023	382	175
7090	Nieuw St.-Truiden, CVBA, te Sint-Truiden	Gingelom, Nieuwerkerken, Sint-Truiden	618	573	736
			<b>6.061</b>	<b>4.103</b>	<b>5.284</b>

a Met inbegrip van 9 woningen verkocht door de SHM "Cité Berkenbos" - Heusden, maatschappij opgeslorpt door de SHM "Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting" te Beringen.

#### ARRONDISSEMENT MAASEIK

7064	Kempisch Tehuis, CVBA, te Houthalen-Helchteren	Bocholt, Bree, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Houthalen-Helchteren, Lommel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Overpelt, Peer, Zonhoven	2.141	456	1.255
7070	Ons Dak, CVBA, te Maaseik	Bree, Dilsen-Stokkem, Kinrooi, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode	1.062	448	346
			<b>3.203</b>	<b>904</b>	<b>1.601</b>

#### ARRONDISSEMENT TONGEREN

7015	Maaslands Huis, CVBA, te Maasmechelen	Dilsen-Stokkem, Lanaken, Maasmechelen	1.223	733	846
7110	Gew. Bouwmaatschappij Tongershuis, CVBA, te Tongeren	Borgloon, Heers, Riemst, Tongeren	330	591	365
			<b>1.553</b>	<b>1.324</b>	<b>1.211</b>
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					6
<b>TOTAAL LIMBURG</b>			<b>10.817</b>	<b>6.331</b>	<b>8.102</b>

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eengezinswoningen	Appartementen	

**ARRONDISSEMENT AALST**

4010	Samenwerkende Mij. voor Huisvesting Gewest Aalst, CVBA, te Aalst	Aalst, Lede	586	130	816
4015	Dewaco-Werkerswelzijn, CVBA, te Aalst	Aalst, Denderleeuw	174	507	189 a
4200	Sociale Huisvestingsmij. Denderstreek, CVBA, te Aalst (zie ook KV-sector)	Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Herzele, Lebbeke, Lede, Lierde, Ninove, Oosterzele, St.-Lievens-Houtem, Wichelen, Zottegem	987	555	1.277 b
4240	Ninove-Welzijn, CVBA, te Ninove	Ninove, Zottegem	492	132	259
			<b>2.239</b>	<b>1.324</b>	<b>2.541</b>

- a Met inbegrip van 184 woningen verkocht door de SHM "Werkerswelzijn" te Denderleeuw, maatschappij opgeslorpt door de SHM "Dewaco" te Aalst.  
 b 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" te Aalst.

**ARRONDISSEMENT DENDERMONDE**

4070	Dendermondse Volkswoningen, CVBA, te Dendermonde	Dendermonde, Lebbeke, Waasmunster	684	382	350
4190	De Zonnige Woonst, CVBA, te Hamme	Hamme, Temse	859	304	652
4260	Hulp in Woningnood, CVBA, te Berlare (Overmere)	Berlare, Dendermonde	294	25	36
4290	Volkswelzijn, CVBA, te Dendermonde	Buggenhout, Dendermonde	356	474	886 a
4340	Eigen Dak, CVBA, te Wetteren	Laarne, Wetteren, Wichelen	378	371	254
4350	Gew. Maatschappij voor Woningbouw, CVBA, te Zele	Buggenhout, Dendermonde, Zele	575	54	574
			<b>3.146</b>	<b>1.610</b>	<b>2.752</b>

- a Met inbegrip van 119 woningen verkocht door de SHM "Geluk in ons Huis" te Dendermonde (Baasrode), maatschappij opgeslorpt door de SHM "Volkswelzijn" te Dendermonde

**ARRONDISSEMENT EEKLO**

4090	Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, CVBA, te Eeklo	Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Waarschoot	1.214	89	466 a
4360	Wonen, CVBA, te Zelzate (zie ook KV-sector)	Assenede, Maldegem, Moerbeke, Zelzate	784	182	28
	VHM Zelzate*		76	64	10
			<b>2.074</b>	<b>335</b>	<b>504</b>

\* Beheerd door de CVBA "Gewest. Maatschappij voor de Huisvesting van Zelzate, te Zelzate.

- a 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" te Eeklo

**ARRONDISSEMENT GENT**

4080	Deinse Sociale Bouwmaatschappij, CVBA, te Deinze	Deinze, De Pinte, Nevele, Sint-Martens-Latem, Zulte	338	7	429
4110	De Goede Werkmanswoning, CVBA, te Gent	Gent, Lokeren	384	2.292	98
4140	De Gentse Haard, CVBA, te Gent	Destelbergen, Evergem, Gent	303	1.130	567
4150	WoninGent, NV, te Gent	Gent	824	2.971	274
4160	Volkshaard, CVBA, te Gent	Aalter, Deinze, Eeklo, Evergem, Gent, Gavere, Kaprijke, Lochristi, Lovendegem, Maldegem, Melle, Nazareth, Nevele, Oosterzele, St.-Laureins, Waarschoot, Wachtebeke, Zulte	2.021	2.129	908
4180	Huisvesting Scheldevallei, CVBA, te Gent	Gent	429	677	189 a
4230	Merelbeekse Sociale Woningen, CVBA, te Merelbeke	Gent, Merelbeke, Oosterzele	420	5	157
4370	Elk zijn Dak, CVBA, te Zomergem	Zomergem	166	4	149
	VHM*	Wachtebeke	265	-	87
			<b>5.150</b>	<b>9.215</b>	<b>2.858</b>

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	

\* Beheerd door de CVBA "Volkshaard" te Gent

- a Nieuwe maatschappij opgericht door fusie van 2 maatschappijen met name SHM "De Gentbrugse Haard" te Gentbrugge (181 verkochte woningen) en SHM "Gezonde Huisvesting" te Ledeborg (geen verkochte woningen).

#### ARRONDISSEMENT OUDENAARDE

4270	Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, CVBA, te Oudenaarde (zie ook KV-sector)	Brakel, Gavere, Geraardsbergen, Horebeke, Kluisbergen, Kruishoutem, Lierde, Maarkedal, Nazareth, Oudenaarde, Ronse, Wortegem-Petegem, Zingem, Zottegem, Zwalm	648	235	688 a
4280	De Nieuwe Haard, CVBA, te Ronse	Kluisbergen, Maarkedal, Ronse	196	458	579
			<b>844</b>	<b>693</b>	<b>1.267</b>

- a 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).

#### ARRONDISSEMENT ST.-NIKLAAS

4040	Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA te Beveren	Beveren, Kruikebeke, St.-Niklaas, Temse	1.145	743	1.223
4220	Tuinwijk, CVBA te Lokeren	Lokeren	655	639	339
4300	Gewestelijke Mij. voor Volkswoningen van St.-Gillis-Waas, CVBA te St.-Gillis-Waas	Stekene, St.-Gillis-Waas, St.-Niklaas	528	74	379
4310	St.-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA te St.-Niklaas	St.-Niklaas	479	999	656
4320	Bouwmaatschappij van Temse, CVBA te Temse	Temse	647	255	335
			<b>3.454</b>	<b>2.710</b>	<b>2.932</b>
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					109
<b>TOTAAL OOST-VLAANDEREN</b>			<b>16.907</b>	<b>15.887</b>	<b>12.963</b>

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eengezinswoningen	Appartementen	

**ARRONDISSEMENT HALLE-VILVOORDE**

2228	Providentia, CVBA, te Asse (zie ook KV-sector)	Affligem, Asse, Beersel, Bever, Boortmeerbeek, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Herne, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Zemst	1.306	1.241	2.385 a
2290	Gewest. Mij. voor Volkshuisvesting, CVBA, te Sint-Pieters-Leeuw	Affligem, Asse, Dilbeek, Drogenbos, Gooik, Hoeilaart, Lennik, Liedekerke, Sint-Pieters-Leeuw, Ternat, Wezembeek-Oppem, Zaventem	871	981	949 b
2350	Huisvesting Zennevallei-Halle, CVBA, te Halle	Beersel, Halle, Pepingen, St.-Genesius-Rode, St.-Pieters-Leeuw	748	727	1300 c
2630	Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting, CVBA, te Vilvoorde	Machelen, Mechelen (Provincie Antwerpen), Vilvoorde	1.027	1.080	1.627 d
			<b>3.952</b>	<b>4.029</b>	<b>6.261</b>

- a 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-op-den-Bos en 179 woningen verkocht door de SHM "Goedkope Woningen" van Grimbergen, te Grimbergen, maatschappijen opgeslorpt door de SHM "Providentia" te Asse.
- b 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" te Sint-Pieters-Leeuw.
- c 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" te Halle.
- d 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" te Vilvoorde.

**ARRONDISSEMENT LEUVEN**

2010	Samenw. Bouwmij. voor Goedkope Woningen, CVBA, te Aarschot	Aarschot	300	42	169
2250	Diest-Uitbreiding, CVBA, te Diest	Bekkevoort, Diest, Kortenaken, Scherpenheuvel-Zichem	395	244	235
2351	Volkswoningbouw, CVBA, te Herent	Begijnendijk, Haacht, Herent, Tremelo	367	157	790
2360	De Goede Haard, CVBA, te Leuven (Heverlee)	Keerbergen, Leuven, Lubbeek, Oud-Heverlee, Rotselaar, Tielt-Winge	311	6	615
2420	Dijledal, CVBA, te Leuven (Kessel-Lo)	Bierbeek, Boutersem, Holsbeek, Leuven, Oud-Heverlee	773	2.509	1.469 a
2455	Sociale Woningen van Landen, CVBA, te Landen	Landen, Linter, Zoutleeuw	192	172	579
2600	Elk zijn Huis, CVBA, te Tervuren	Bertem, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Steenokkerzeel, Tervuren, Zaventem	584	863	1.198 b
2610	Huisvesting-Tienen, CVBA, te Tienen	Hoegaarden, Tienen	101	310	708
			<b>3.023</b>	<b>4.303</b>	<b>5.763</b>

- a 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", CV te Leuven, maatschappijen opgeslorpt door de SHM "Gewestelijke Bouwmaatschappij Heuvelhof" te Kessel-Lo (Leuven). De naam van de fusie maatschappij is CV "Dijledal".
- b 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" te Tervuren.

Patrimonium van de ontbonden vennootschappen	114
Patrimonium van de vennootschappen waarvan de erkenning werd ingetrokken	14
<b>TOTAAL PROVINCIE VLAAMS-BRABANT</b>	<b>6.975      8.332      12.152</b>



nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	

### ARRONDISSEMENT BRUGGE

3060	Het Lindenhof, CVBA, te Blankenberge	Blankenberge, Brugge, De Haan, Zuienkerke	301	314	371
3070	Brugge Maatschappij voor Huisvesting, CVBA, te Brugge	Brugge	1.308	588	1.400 a
3100	Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA, te Brugge	Beernem, Brugge, Damme, De Haan, Ichtegem, Jabbeke, Oostkamp, Ruiselede, Wingene, Zedelgem	1.691	721	1.525 b
3150	t' Heist Best, CVBA, te Knokke-Heist	Knokke-Heist	151	84	146
9910	Haard en Kouter, CVBA, te Brugge (zie ook KV-sector)	Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke	108	168	79 c
VHM Kijkdorp*		Heist	34	-	72
			<b>3.593</b>	<b>1.875</b>	<b>3.593</b>

\* Beheerd door CVBA "t' Heist Best" te Knokke Heist.

- a 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" te Brugge.
- b Met inbegrip van 34 woningen verkocht door de SHM "Elk zijn Huis" te Brugge, maatschappij opgeslorpt door de SHM "Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting" te Brugge.
- c 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.

### ARRONDISSEMENT IEPER

3200	Ons Onderdak, CVBA, te Ieper	Heuvelland, Ieper, Poperinge, Vleteren, Zonnebeke	969	325	425
3421	De Leie, CVBA, te Wervik	Avelgem, Heuvelland, Kortrijk, Mesen, Wervik	856	254	499
			<b>1.825</b>	<b>579</b>	<b>924</b>

### ARRONDISSEMENT KORTRIJK

3140	Mijn Huis, CVBA te Harelbeke	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Dentergem, Harelbeke, Lendeledede, Oostrozebeke, Waregem, Wielsbeke, Zwevegem	931	507	2.879
3230	Goedkope Woning, CVBA te Kortrijk	Kortrijk	812	615	586
3240	Eigen Gift, Eigen Hulp, CVBA te Kuurne	Kuurne	153	241	642
3250	Eigen Haard is Goud Waard, CVBA te Menen (Lauwe)	Kortrijk, Menen	689	45	963 a
3280	Ons Dorp, CVBA te Menen	Menen	668	429	631
3410	Helpt Elkander, CVBA te Waregem	Ardoie, Dentergem, Pittem, Tielt, Waregem, Wielsbeke	934	356	1.099
3431	De Vlashaard, CVBA te Wevelgem	Wevelgem	570	106	1.215 b
3440	Eigen Haard, CVBA te Zwevegem	Anzegem, Avelgem, Kortrijk, Spiere-Helkijn, Zwevegem	953	294	672 c
9920	Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, CVBA te Kortrijk (zie ook KV-sector)	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wevelgem, Zwevegem	400	12	1022 d
			<b>6.114</b>	<b>2.605</b>	<b>9.709</b>

- a Met inbegrip van 294 woningen verkocht door de CVBA "Mijn Tehuis" te Kortrijk (Marke).
- b 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).
- c 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.
- d Met inbegrip van 515 woningen verkocht door de SHM "Heulse Heerd" te Kortrijk (Heule) en van 482 woningen verkocht door de SHM "Leieland" te Kortrijk (Bissegem), maatschappijen overgenomen door de SHM "Zuid West Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij" te Kortrijk.

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31.12.2004		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	

**ARRONDISSEMENT OOSTENDE**

3120	Eigen Haard is Goud Waard, CVBA, te Gistel	Gistel, Middelkerke, Oudenburg	197	104	137
3315	De Gelukkige Haard, huurderscoöp, te Oostende	Oostende	614	928	422
3320	De Oostendse Haard, CVBA, te Oostende	Bredene, Oostende	806	673	227
			<b>1.617</b>	<b>1.705</b>	<b>786</b>

**ARRONDISSEMENT ROESELARE**

3210	De Mandelbeek, CVBA, te Ingelmunster	Ingelmunster, Izegem, Kortemark, Ledegem, Pittem, Wingene	360	-	1.008
3220	Izegemse Bouwmaatschappij, CVBA, te Izegem	Izegem	188	118	899
3330	De Mandel, CVBA, te Roeselare (zie ook KV-sector)	Ardoole, Dentergem, Diksmuide, Hooglede, Houthulst, Ichtegem, Ieper, Ingelmunster, Izegem, Koekelare, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oostkamp, Oostrozebeke, Oudenburg, Pittem, Poperinge, Roeselare, Ruiselede, Staden, Tielt, Torhout, Vleteren, Wielsbeke, Wingene, Zonnebeke	2.910	401	5.908 a
			<b>3.458</b>	<b>519</b>	<b>7.815</b>

a Met inbegrip van 486 woningen verkocht door de SHM "Eigen Heerd" te Rumbleke, maatschappij opgeslorpt door de SHM "De Mandel", te Roeselare.

**ARRONDISSEMENT TIELT**

3380	Tieltse Bouwmaatschappij, CVBA, te Tielt	Tielt	335	71	307
			<b>335</b>	<b>71</b>	<b>307</b>

**ARRONDISSEMENTEN VEURNE EN DIKSMUIDE**

3310	De Nieuwpoortse Volkswoning, CVBA, te Nieuwpoort	Diksmuide, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort	404	177	129
3390	Veurnse Bouwmaatschappij, CVBA, te Veurne	Alveringem, De Panne, Koksijde, Lo-Reninge, Veurne	841	148	321 a
			<b>1.245</b>	<b>325</b>	<b>450 c</b>

a 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", te Veurne.

Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					35
<b>TOTAAL PROVINCIE WEST-VLAANDEREN</b>			<b>18.183</b>	<b>7.679</b>	<b>23.619</b>

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

## II. KV-SECTOR

### PROVINCIE ANTWERPEN

#### ARRONDISSEMENT MECHELEN

9520 Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Klein Brabant, CVBA, te Bornem	Bornem, Puurs, Sint-Amands
9540 Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van Mechelen en Omstreken, CVBA, te Mechelen	Berlaar, Bonheiden, Duffel, Heist-op-den-Berg, Lier, Mechelen, Nijlen, Putte, Sint-Katelijne-Waver, Willebroek

#### ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

9530 Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij ARRO-Antwerpen, CVBA, te Antwerpen	Aartselaar, Antwerpen, Boechout, Boom, Borsbeek, Brasschaat, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Ranst, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel, Zwijndrecht
------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT TURNHOUT

9590 Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, 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, Laakdal, Meerhout, Olen, Vorselaar, Westerlo

### PROVINCIE LIMBURG

#### ARRONDISSEMENT HASSELT

9710 Vooruitzien, CVBA, te Beringen	Beringen, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo, Zonhoven
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT TONGEREN

9780 Kleine Landeigendom, CVBA, te Tongeren	Alken, Bilzen, Borgloon, Dilsen-Stokkem, Gingelom, Halen, Hasselt, Heers, Herk-de-Stad, Herstappe, Hoeselt, Kortesseem, Lanaken, Maasmechelen, Nieuwerkerken, Riemst, St.-Truiden, Tongeren, Voeren, Wellen
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT MAASEIK

9760 Landwaarts, CVBA, te Neerpelt	As, Bilzen, Bocholt, Bree, Diepenbeek, Dilsen-Stokkem, Genk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Opglabbeek, Overpelt, Peer, Zutendaal
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

#### ARRONDISSEMENT AALST

4200 Sociale Huisvestingsmij. Denderstreek, CVBA, te Aalst	Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Herzele, Lebbeke, Lede, Lierde, Ninove, Oosterzele, Sint-Lievens-Houtem, Wichelen, Zottegem
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT DENDERMONDE

9820 Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde, CVBA, te Dendermonde	Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Laarne, Lebbeke, Waasmunster, Wetteren, Wichelen, Zele
--------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT EEKLO

4360 Wonen, CVBA, te Zelzate	Aalter, Assenede, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Gent, Kaprijke, Knesselare, Lochristi, Lovendegem, Maldegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke, Nazareth, Oosterzele, Nevele, Sint-Laureins, Sint-Martens-Latem, Waarschoot, Wachtebeke, Zelzate, Zomergem, Zulte
------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT GENT

9830 Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Het Volk, CVBA, te Gent	Aalter, Assenede, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Eeklo, Evergem, Gavere, Gent, Kaprijke, Knesselare, Lochristi, Lovendegem, Maldegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke, Nazareth, Nevele, Oosterzele, Sint-Laureins, Sint-Martens-Latem, Waarschoot, Wachtebeke, Zelzate, Zomergem, Zulte
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT OUDENAARDE

4270 Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, CVBA, te Oudenaarde	Brakel, Gavere, Geraardsbergen, Herzele, Horebeke, Kluisbergen, Kruishoutem, Lierde, Maarkedal, Nazareth, Oudenaarde, Ronse, Wortegem-Petegem, Zingem, Zottegem, Zwalm
-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ARRONDISSEMENT SINT-NIKLAAS

9850 Waasse Landmaatschappij, CVBA, te Sint-Niklaas	Beveren, Kruikebeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse
-----------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring
-----	------------------------------------	-----------

## PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

### ARRONDISSEMENT HALLE-VILVOORDE

9610 Brabantse Huisvestingsmaatschappij Sociale Bouwmij. voor Kredietverlening en Verkoop, CVBA, te Ternat	Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst
2228 Providentia, CVBA, te Asse	Affligem, Asse, Beersel, Bever, Boortmeerbeek, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst

### ARRONDISSEMENT LEUVEN

9640 Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven, CVBA, te Herent	Aarschot, Begijnendijk, Bekkevoort, Bertem, Bierbeek, Boortmeerbeek, Boutersem, Diest, Geetbets, Glabbeek, Haacht, Herent, Hoegaarden, Holsbeek, Huldenberg, Keerbergen, Kortenen, Kortenberg, Landen, Leuven, Linter, Lubbeek, Oud-Heverlee, Rotselaar, Scherpenheuvel-Zichem, Tervuren, Tielt-Winge, Tienen, Tremelo, Zoutleeuw.
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

### ARRONDISSEMENT BRUGGE

9910 Haard en Kouter, CVBA, te Brugge	Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke
---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ARRONDISSEMENT KORTRIJK

9920 Zuid - West - Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Kortrijk	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wevelgem, Zwevegem
--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ARRONDISSEMENT OOSTENDE

9930 Onze Landelijke Woning, CVBA, te Oostende	Bredene, De Haan, Gistel, Ichtegem, Middelkerke, Oostende, Oudenburg
------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

### ARRONDISSEMENTEN ROESELARE EN TIELT

9333 De Mandel, CVBA, te Roeselare	Ardoosie, Dentergem, Diksmuide, Hoogledede, Houthulst, Ichtegem, Ieper, Ingelmunster, Izegem, Koekelare, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oostkamp, Oostrozebeke, Oudenburg, Pittem, Poperinge, Roeselare, Ruiselede, Staden, Tielt, Torhout, Vleteren, Wielsbeke, Wingene, Zonnebeke
------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ARRONDISSEMENTEN VEURNE EN DIKSMUIDE

9950 Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de arrondissementen Veurne en Diksmuide, CVBA, te Veurne	Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Lo-Reninge, Nieuwpoort, Veurne
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ARRONDISSEMENT IEPER

9960 De Zuid-Westhoek, CVBA, te Ieper	Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Mesen, Poperinge, Vleteren, Wervik, Zonnebeke
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------