

# JAAERVERSLAG

GARANTIEFONDS  
VOOR HUISVESTING

2020



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



## INHOUDSOPGAVE

1. Algemene informatie.....	5
2. Organisatie.....	5
Maatschappelijke zetel .....	5
Maatschappelijk doel.....	5
Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst .....	5
Stuurgroep .....	5
3. Werking .....	6
4. Projecten .....	6
Algemeen.....	6
Gunningsprocedure .....	7
Overzicht.....	8
5. Beheersverslag.....	9
Evolutie financiële situatie boekjaar 2020 .....	9
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst .....	12
6. Toelichting bij de financiële staten.....	14
Staat van de vorderingen .....	14
Staat van de schulden .....	14
Staat van mogelijke schuldverplichtingen .....	14
Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen .....	14
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke.....	14
Subsidies aan lokale besturen .....	14
7. Toelichting bij de uitvoering van de ESR-begroting.....	15

## JAARVERSLAG BOEKJAAR 2020

### Garantiefonds voor Huisvesting

Dit verslag bevat informatie over de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting en wordt door de Vlaamse Regering aan het Vlaams Parlement voorgelegd zoals bepaald in artikel 5.7 van de Vlaamse Codex Wonen en in artikel 5.18 van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen.

## 1. ALGEMENE INFORMATIE

Het Garantiefonds voor Huisvesting is opgericht bij het decreet van 20 december 2002 dat een afdeling 3 artikel 77bis tot 77sexies toegevoegd heeft in de Vlaamse Wooncode (VWC) (inwerkingtreding 1 januari 2003). Dit is sinds 1 januari 2021 opgenomen in artikel 5.5 tot artikel 5.10 in de Vlaamse Codex Wonen (VCW) (inwerkingtreding 1 januari 2021).

Het Garantiefonds heeft rechtspersoonlijkheid en is opgericht als een Vlaamse Openbare Instelling van categorie A in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 (citeeropschrift: “Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019” of “BVCO van 17 mei 2019”). De bepalingen van dat besluit zijn op het fonds van toepassing voor zover er in het oprichtingsdecreet niet van afgeweken wordt.

Het Garantiefonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen geeft uitvoering aan artikel 5.5 en artikel 5.6 van de Vlaamse Codex Wonen.

## 2. ORGANISATIE

### Maatschappelijke zetel

Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 94  
B-1000 Brussel

### Maatschappelijk doel

De Vlaamse Regering wou met een publiek-private samenwerking (PPS) in de sociale huisvesting een bijkomend aantal sociale woningen laten bouwen naast de bestaande investerings- en subsidieprogramma's in de sociale huisvesting (het investeringsprogramma van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het SBR-subsidieprogramma voor de bouw en renovatie van sociale woningen), zonder dat het volledige investeringsbedrag volgens de ESR-aanrekeningregels meteen in rekening gebracht moet worden bij de schuld van het Vlaams Gewest.

Ernst & Young tekende in 2003 een ruim kader uit voor PPS-projecten. In juni van hetzelfde jaar startte een pilootproject op voor de realisatie van circa 430 sociale huurwoningen, die 45 maanden na de vaststelling van de procesgang (exclusief voorstudiefase) bewoond zouden worden.

In 2007 namen de eerste bewoners hun intrek.

### Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst

Bij Ministerieel Besluit werd de werking en het beheer van het Garantiefonds en de gunning van overheidsopdrachten tot een miljoen euro overgedragen aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Dit om het Garantiefonds formeel te operationaliseren. Daarnaast verduidelijkte een protocol wie binnen de VMSW de boekhoudkundige en financiële taken van het Garantiefonds zou uitvoeren.

Sinds boekjaar 2014 betaalt het Garantiefonds hiervoor een jaarlijkse kostenvergoeding van 25.650 euro (jaarlijkse indexatie o.b.v. de gezondheidsindex) aan de VMSW.<sup>(1)</sup>

### Stuurgroep

Formeel is er een stuurgroep per locatie; in praktijk worden ze samengevoegd in één stuurgroep. Hierin zijn het Vlaams Gewest, de lokale huisvestingsinstantie en de bouwpromotor vertegenwoordigd. Zolang niet alle gegunde projecten opgeleverd waren, diende minstens jaarlijks bij de begrotingsopmaak een raming gemaakt te worden van de betaalstaten van de nieuwe opleveringen. Tijdens de gunningsfase stonden vier ingenieurs/ingenieur-architecten van de VMSW deeltijds ter beschikking van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

1. Overeenkomstig artikel 67 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen dat een derde lid toevoegt aan artikel 77bis van de VWC wordt o.a. bepaald dat de VMSW jaarlijks een kostenvergoeding ontvangt lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting. Dit derde lid uit artikel 77bis van de VWC is sinds 1 januari 2021 opgenomen in artikel 5.6 uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW).

Het oprichtingsbesluit bepaalt geen procedure rond de communicatie over een nieuw project in het beheer. Tot er een andere regeling is, verwittigt de VMSW het Garantiefonds van komende opleveringen van PPS-woningen. Op heden zijn alle gegunde projecten opgeleverd en bewoond. Er zijn verder geen toekomstige gunningen gepland.

Na de oplevering vergadert de stuurgroep minstens één keer per jaar over het onderhoud van de gebouwen en om eventuele knelpunten (slijtage schrijnwerk, ...) te behandelen. Momenteel vertegenwoordigt de VMSW via Bart Velleman, afdelingshoofd projectrealisatie, het Garantiefonds in de stuurgroep(en) als contracterende partij. Hij wordt bijgestaan door een organisator en één of meerdere deskundigen.

### 3. WERKING

De voornaamste doelstelling van het PPS-instrument in de sociale huisvesting is de bouw van een bijkomend aantal sociale woningen. Elke partner in de samenwerking voert daarbij de taken uit waarvoor hij over de meeste kennis beschikt.

De PPS in de sociale huisvesting werkt met drie spelers: de private partner, de lokale huisvestingsinstantie en de Vlaamse overheid.

#### Private partner

De private partner zorgt voor het ontwerp, de bouw en de financiering van het project. Daarnaast staat hij gedurende 27 jaar in voor het groot onderhoud van de huurwoningen. De private partner betaalt jaarlijks een beheersvergoeding aan de lokale huisvestingsinstanties voor de huuradministratie, de dekking van huurschade en als compensatie voor de onroerende voorheffing. In vakjargon wordt dit DBFM - Design, Build, Finance en Maintenance - genoemd. Door de gebouwen zelf te ontwerpen, is de inschrijver niet gebonden aan een volledig uitgewerkt ontwerp van een externe architect. De inschrijver heeft een korte opdracht per locatie: het bouwprogramma. De eisen van de bouw komen uit een prestatiebestek in de plaats van uit een klassiek middenbestek. De grotere vrijheidsgraad door de DBFM-methode zou moeten leiden tot lagere kosten.

De private partner is verantwoordelijk voor de primaire financiering en moet de gebouwen gedurende de volledige contractperiode in stand houden. Uiteindelijk levert de inschrijver dus niet louter een gebouw dat na oplevering wordt verkocht, maar wel “een dienst wonen”; een woning die gedurende 27 jaar in stand wordt gehouden en nadien wordt overgedragen aan de opdrachtgever.

#### Lokale huisvestingsinstantie

De lokale huisvestingsinstantie - 5 sociale huisvestingsmaatschappijen en 1 stad voor het pilootproject - wordt door de samenwerking met de private partner volledig ontlast van de bouw, de primaire financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. De rol van de lokale huisvestingsinstantie spitst zich voornamelijk toe op de sociale huurder. De huisvestingsinstantie bepaalt samen met de gemeente de sociale woonbehoeften, verhuurt woningen aan de sociale doelgroep, ontvangt de huur en is in regelmatig dialoog met haar doelgroep. Daarnaast zorgt hij voor het dagelijks onderhoud en het beheer van het gebouw samen met de private partner. De lokale huisvestingsinstantie betaalt de erfpachtcanon (de primaire huur) aan de private partner. De primaire huur wordt gefinancierd door twee bronnen: de huurgelden van de huurder enerzijds en de maandelijkse subsidie van de Vlaamse overheid via het Garantiefonds anderzijds.

#### Vlaamse overheid

De Vlaamse overheid zorgt voor de normstelling, het afsluiten van de overheidsopdracht en de subsidiëring van het PPS-project.

### 4. PROJECTEN

#### Algemeen

In november 2002 sloten de toenmalige afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en Ernst & Young een dienstencontract met het oog op het afleveren van een algemeen concept voor PPS met verschillende vrijheidsgraden. De realisatie ervan zou stapsgewijs worden ingevoerd.

Er werd gekozen voor een contractuele DBFM-formule op basis van een promotieopdracht: een alternatief met een sterk vereenvoudigd algemeen concept om ervaring op te doen in een niet te complexe omgeving en snel van start te kunnen gaan met een

pilootproject. Het concept hield de volgende voorwaarden in:

- uitsluitend nieuw te bouwen sociale woningen worden opgenomen;
- de lokale huisvestingsinstantie is eigenaar van de bouwgrond;
- de huurder kan de woning niet kopen tijdens de contractperiode.

De ingezamelde inschrijvingen werden beoordeeld volgens prijs en kwaliteit op advies van een selectiecommissie.

Van zodra de Vlaamse Regering de percelen gegund had aan de private partner, werd per locatie een PPS-overeenkomst afgesloten tussen de 3 partners (private partner, lokale huisvestingsinstantie en Vlaamse overheid). Deze overeenkomst regelde de eigendoms- en gebruiksverhoudingen van het vastgoed en de wijze van samenwerking tussen de 3 partners gedurende de opbouw van de woningen en gedurende 27 jaar effectieve bewoning. De private partner kreeg een recht van opstal van de lokale huisvestingsinstantie. Vervolgens werd in overleg en volgens de gegunde offerte een ontwerp opgebouwd. Nadien diende de private partner een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in. De bouw van de woningen startte nadat de stedenbouwkundige vergunning verkregen was. Na de voorlopige oplevering konden de huurders er wonen.

De te ontwikkelen projecten zijn juridisch gescheiden van elkaar omdat er een aparte PPS-overeenkomst is per locatie. Per locatie zijn er stuurgroepen opgericht met het oog op een vlotte ontwikkeling en eenheid van besluitvorming. De Vlaamse overheid bekleedt het voorzitterschap in deze stuurgroepen.

Het subsidiesysteem werd vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 over het Garantiefonds voor Huisvesting. De Vlaamse overheid past via een financiële tegemoetkoming het verschil bij tussen de erfpachtcanon die de lokale huisvestingsinstantie betaalt aan de private partner en de reële huurgelden die de lokale huisvestingsinstantie ontvangt van de huurders. Bovendien betaalt zij een forfaitaire vergoeding van 5% op de reële huurprijs als compensatie voor leegstand en wanbetaling. Het Garantiefonds fungeert hierbij als doorgeefluik. De geldstromen van en naar de lokale huisvestingsinstantie (de betaling van erfpachtcanon en de ontvangst van sociale huurgelden en de subsidie) verlopen maandelijks, waardoor de huisvestingsinstantie, met uitzondering van de grond, geen kapitaal moest inbrengen. De lokale huisvestingsinstantie ontvangt als eigenaar van de grond een opstalvergoeding.

De toenmalige bestaande financieringssystemen in de sociale huisvesting werkten via aanbesteding met een middelenbestek en een klassieke gunningsprocedure. Hier werd er gekozen voor een alternatieve financiering met een andere wijze van uitbesteding: een contractuele DBFM+-formule op basis van een prestatiebestek (i.p.v. middelenbestek).

Het gekozen alternatief bood verschillende voordelen:

- **financieel:** de private sector zorgt voor de primaire financiering, er wordt betaald volgens het gebruik van de woondienst;
- **operationeel:** er is minder fysiek toezicht nodig, de private partner wordt meer geresponsabiliseerd;
- **maatschappelijk:** test van de verschuiving van de kerntaak van de LHI, van 'bouwmaatschappij' naar 'huisvestingsmaatschappij'.

## Gunningsprocedure

Het pilootproject werd ingedeeld in drie percelen:

- perceel 1: vier locaties in Gent en één in Aalst;
- perceel 2: drie locaties in Tienen en één in Dilbeek;
- perceel 3: één locatie in Antwerpen en telkens twee locaties in Lommel en Izegem.

### PERCELEN 1 en 3

De beperkte offertevraag van maart 2004 voor de drie percelen voldeed niet aan de prijsverwachtingen. Met de gevraagde erfpachtcanons was er nauwelijks één perceel te subsidiëren. De procedure werd stopgezet en er werd overgestapt naar een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking met de inschrijvers van de beperkte offertevraag. In die onderhandelingsprocedure werd een éénmalige herziening van de vaste erfpachtcanons toegestaan op het ogenblik van de oplevering van de woningen. Die herziening gebeurde volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Als de langetermijnrente veranderd was op het moment van de oplevering, kon de erfpachtcanon éénmalig wijzigen. Vanaf dat moment lag de erfpachtcanon definitief vast.

De eerste offertes van de onderhandelingsprocedure werden ontvangen op 7 september 2004. De prijzen waren nog te hoog om drie percelen te subsidiëren. Percelen 1 en 3 lagen wel binnen bereik als er verder onderhandeld werd. Perceel 2 (Vlaams-Brabant) werd voorlopig geparkeerd. Op 13 december 2004 was er een tweede ronde met 'the best and final offers' (BAFO) voor de percelen 1 en 3. Die BAFO liet toe om twee percelen te subsidiëren als het krediet verhoogd werd met 205.000 euro of 0,2% ten opzichte van de voorziene 25 miljoen euro. Op basis van prijs en kwaliteit van de ingediende offertes, besliste de Vlaamse Regering op 15 juli 2005 om de percelen 1 en 3 te gunnen aan de private partner SOWO. De percelen 1 en 3 betreffen 235 woningen op tien locaties.

Voor negen van de tien locaties werd een PPS-overeenkomst gesloten op 17 november 2005. De tiende overeenkomst voor de locatie Sas- en Bassijnwijk in Gent volgde op 3 februari 2006. Van zodra SOWO de stedenbouwkundige vergunning verworven had, konden de werkzaamheden starten.

Locatie Lommel “Heserbergen” van perceel 3 werd pas na een wijziging stedenbouwkundig vergund op 8 juli 2009. De eerste offerte voor het gewijzigde project werd door de VMSW als onvoldoende beoordeeld in 2009. Na overleg met de plaatselijke actoren werd beslist om te streven naar een goedkopere offerte. Op 22 juli 2010 diende de promotor SOWO een nieuwe offerte in. Een belangrijke wijziging t.o.v. de eerste offerte was dat de promotor afzag van de voorziene mogelijkheid tot herziening van de erfpachtcanon op het ogenblik van de oplevering. Bij een lage IRS27jaar rente betekende dit engagement een aanzienlijk risico dat wegviel voor de subsidiërende overheid. Erfpacht en subsidie zijn namelijk extreem gevoelig aan rentestijgingen bij een lage rentestand. Verder werden er enkele kwaliteitsverbeteringen aangebracht. Na een grondige analyse van de inhoud en de prijs van de offerte beoordeelde de VMSW de prijs-kwaliteitverhouding als voldoende gunstig en werd voorgesteld om de locatie Lommel-Heserbergen te laten starten. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om doorstart te geven aan de locatie Lommel “Heserbergen” voor het ontwerp, de bouw, het beheer en de instandhouding van 32 woningen. Daarvoor werd het resterende deel van de vastlegging van perceel 3 ingenomen. Op 6 december 2011 werden de 32 woningen op deze locatie opgeleverd. Acht locaties van perceel 1 en 3 (vijf locaties van perceel 1 en drie van perceel 3) zijn afgewerkt. Twee locaties van perceel 3 werden uiteindelijk afgevoerd door plaatselijke factoren.

In december 2007 ontving WoningGent de eerste subsidie via het Garantiefonds voor de locatie Rooigemlaan in Gent. Sinds 6 december 2011 zijn alle 208 woningen bewoond en ontvangen de betrokken lokale huisvestinginstanties maandelijks een subsidie van het Garantiefonds.

## PERCEEL 2

De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2006 de gunningswijze voor ongeveer 188 woningen voor het tweede perceel (Vlaams-Brabant) goed. In 2006 werd een krediet van 18,5 miljoen euro voor subsidies ingeschreven conform het besluit m.b.t. het Garantiefonds. De offertes werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. Na onderzoek bleken de prijzen te hoog. Vanaf september 2007 werd daarom een onderhandelingsprocedure opgestart met de deelnemers van de algemene offerteaanvraag. Er werd ingezet op verhoogde conformiteit: de aangeschreven promotoren ontvingen een lijst van de vastgestelde gebreken in de ingediende offertes van de algemene offerteaanvraag en een afzonderlijke samenvatting met gebreken specifiek van toepassing op hun ingediende offerte. Daarnaast werden interactieve bilaterale informatiesessies aangeboden. Op 8 oktober 2007 werden vier offertes in ontvangst genomen. Na analyse werd een ‘best and final offer’ gevraagd tegen 4 februari 2008. Alle promotoren dienden opnieuw een offerte in. (Eén van die offertes voldeed niet aan de vormvereisten)

Van 5 tot 7 februari 2008 brachten selectiecommissies advies uit over de kwaliteit van de offertes. Het bestek voorzag een kwalitatieve beoordeling (architectuur en aanpak van groot onderhoud) én een cijfermatige beoordeling (prijs en uitvoeringstermijn). Uit analyse bleek dat de best gequoteerde offerte nog moest geoptimaliseerd worden om stedenbouwkundig vergund te raken zonder een tijdrovend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De onderhandelingen met de voorkeursbieder over een nieuw financieringsvoorstel voor perceel 2 werden verdergezet. De afronding ervan bleef echter uit, mede door de impact van de bankencrisis op de financiering. Een gunning was niet meer haalbaar wegens te hoge prijzen, een te hoge subsidiekost en te grote onzekerheid over de aard van de prijsvoorstellen.

Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om de procedure van onderhandelingen zonder bekendmaking met het oog op een promotieovereenkomst volgens een PPS voor het ontwerp, de bouw, het beheer en de instandhouding van 197 sociale woningen in Dilbeek en Tienen stop te zetten. De als PPS-projecten vervallen locaties van Vlaams-Brabant werden gecompenseerd in de vaststelling van de verdeelsleutel voor de sociale woningbouw over de rest van de legislatuur.

## Overzicht

Onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de gerealiseerde en afgevoerde projecten:

PERCEEL 1					
Locaties	Gent				Aalst
	Rooigemlaan	Groendreef	Sas & Bassijnwijk	Antwerpsesteenweg	Pastoor Lauwerystr.
aantal woningen	39	20	27	19	24
bewoning	november 2007	april 2008	juni 2008	september 2008	april 2008



PERCEEL 2	
Locatie	Dilbeek en Tienen
aantal woningen	197
bewoning	afgevoerd

PERCEEL 3					
Locaties	Antwerpen	Izegem		Lommel	
	Koornbloemstraat	Melkmarkt	Wijngaardstraat	Heserbergen	Zinktrekkersplein
aantal woningen	20	11	27	32	16
bewoning	augustus 2008	afgevoerd	april 2009	december 2011	afgevoerd

## 5. BEHEERSVERSLAG

### Evolutie financiële situatie boekjaar 2020

#### BALANS

Hierna vindt u de balans van 31 december 2020, vergeleken met de cijfers van 31 december 2019.

ACTIVA	Codes	2020	2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		86.034	228.000
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>51.000</b>	<b>228.000</b>
Overige vorderingen	41	51.000	228.000
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>35.034</b>	
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>		<b>86.034</b>	<b>228.000</b>

PASSIVA	Codes	2020	2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		52.069	360
<b>Overgedragen positief/negatief resultaat (+/-)</b>	<b>14</b>	<b>52.069</b>	<b>360</b>
<b>VREEMD VERMOGEN</b>		33.965	227.640
<b>Financiële schulden</b>	<b>43</b>		<b>200.360</b>
Kredietinstellingen (+)	430/433		200.360
<b>Handelsschulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>44</b>	<b>33.965</b>	<b>27.280</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>		<b>86.034</b>	<b>228.000</b>

Het Garantiefonds sloot boekjaar 2020 af met een balanstotaal van 86.034 euro. Dit betekent een daling van 141.966 euro t.o.v. 2019.

De actiefzijde van de balans bestaat op 31/12/2020 uit een vordering van 51.000 euro op de Vlaamse Gemeenschap voor een deel van de toelage van 2020 enerzijds en het saldo op de ING-bankrekening van 35.034 euro anderzijds.

De passiefzijde bestaat uit de overgedragen winst van vorige boekjaren voor een bedrag van 52.069 euro. Daarnaast vindt u de te ontvangen factuur van 33.965 euro van de VMSW voor de kostenvergoeding van 2020 terug.

## RESULTATENREKENING

De resultatenrekening van 2020 in vergelijking met 2019 is als volgt:

	Codes	2020	2019
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/76A</b>	<b>1.222.000</b>	<b>1.228.000</b>
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	73	1.222.000	1.228.000
Andere bedrijfsopbrengsten	74		
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>60/66A</b>	<b>1.170.291</b>	<b>1.227.625</b>
Diensten en diverse goederen	61	56.790	27.280
Inkomenoverdrachten	640	1.113.501	1.200.345
Andere bedrijfskosten	641/649		
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>51.709</b>	<b>375</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING</b>		<b>51.709</b>	<b>375</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR NA BELASTING</b>		<b>51.709</b>	<b>375</b>
<b>TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>51.709</b>	<b>375</b>

Er werd in 2019 een toelage van de Vlaamse Gemeenschap aangevraagd van 1.222.000 euro.

De kosten van het Garantiefonds bestaan uit:

- de maandelijkse tegemoetkomingen aan lokale huisvestingsinstanties
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van de nodige diensten, installaties, uitrusting en personeel

De financiële tussenkomsten werden in 2020 volgens de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de lokale huisvestingsinstanties uitgekeerd.

In 2020 bedroegen de financiële tussenkomsten 1.113.501 euro in totaal. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van 1.194.443 euro voor 2020 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2019. Deze daling van 80.942 euro is vooral te wijten aan de hogere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2020 door een stijging van het inkomen van de zittende huurders op verschillende locaties.

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2020 herberekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2020 van zodra deze gekend zijn. Bijgevolg kunnen de tussenkomsten pas bij de begrotingsaanpassing definitief worden vastgesteld.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de betalingen per PPS-locatie in 2020 weer in vergelijking met de geraamde betalingen bij begrotingsopmaak 2020.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2020 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2019	Vastgesteld bij BA 2020 o.b.v. reële huurprijs van januari 2020
<b>Perceel 1</b>			
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	01/10/2007	250.317	205.373
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	01/01/2008	143.019	116.936
Gent - Sas & Bassijnwijk	01/04/2008	143.071	114.652
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	01/07/2008	115.552	103.630
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	01/02/2008	106.403	105.904
<b>Perceel 3</b>			
Antwerpen - Koorbloemstraat	01/06/2008	62.343	65.547
Lommel - Hesperbergen	06/12/2011	241.674	247.713
Izegem - Wijngaarstraat	01/02/2009	132.064	153.746
		1.194.443	1.113.501

De VMSW is belast met de taken m.b.t. de dagelijkse werking en het beheer van het Garantiefonds en stelt daarbij ook haar faciliteiten ter beschikking<sup>(2)</sup>. Hiervoor betaalt het Garantiefonds jaarlijks een vergoeding. De kostenvergoeding voor boekjaar 2020 bedroeg 33.965 euro. Door een correctie van het btw-percentage van 21% op de kostenvergoeding voor boekjaren 2016-2019 bedraagt de totale vergoeding in 2020 56.790 euro.

## RESULTAATVERWERKING

	Codes	2020	2019
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>		<b>52.069</b>	<b>360</b>
<b>Te verwerken verliesaldo (-)</b>			
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)		51.709	375
Te verwerken verlies van het jaar			
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790	360	
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		-16
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>791/2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791		
Aan de reserves (+)	792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen (-)</b>	<b>691/2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691		
Aan de reserves (+)	692		
<b>Over te dragen resultaat</b>			
Over te dragen winst (-)	693	52.069	360
Over te dragen verlies (+)	793		
<b>Tussenkoms van de vennoten in het verlies</b>	<b>794</b>		
<b>Uit te keren netto resultaat (-)</b>	<b>694/6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Het Garantiefonds realiseerde in 2020 een winst van 51.709 euro. De winst werd toegevoegd aan de overgedragen winst van 360 euro van boekjaar 2019. Dit resulteert samen in een over te dragen winst van het boekjaar van 52.069 euro.

2. Zie 'Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst'.

## TOELICHTING BIJ DE BEGROTINGSUITVOERING

De begrotingsontvangsten en –uitgaven bedroegen 1.222.000 euro in 2020.

Het Garantiefonds startte begrotingsjaar 2020 met een over te dragen overschot van 360 euro.

De toelage van het Vlaams Gewest van 1.222.000 euro in 2020 werd aangewend voor de volgende uitgaven:

- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen: 1.007.597 euro
- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan stad Aalst: 105.904 euro
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten, diensten en personeel tijdens 2020: 33.965 euro
- btw op de kostenvergoedingen aan de VMSW boekjaren 2016-2019: 22.825 euro

Op het einde van 2020 was er een begrotingsoverschot van 52.069 euro, waar bij de raming van begrotingsaanpassing 2020 geen saldo voorzien was. Het overschot wordt overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019 overgedragen naar het volgende boekjaar.

### Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst

In de begroting van 2003 werd oorspronkelijk een vastleggingsmachtiging van 25 miljoen euro voorzien. Door een toevoeging van 205.531 euro konden hiermee percelen 1 en 3 gesubsidieerd worden via het Garantiefonds.

In 2006 werd een vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen euro toegevoegd voor perceel 2, berekend op basis van de goedkoopste offerte voor dit perceel in 2004. De onderhandelingen voor perceel 2 werden echter stopgezet. Dit perceel zal niet meer via PPS gerealiseerd worden<sup>(3)</sup>.

In 2010 werd een geprojecteerd tekort voor perceel 1 vastgesteld. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om dit geraamd tekort van 4,2 miljoen euro aan te vullen vanuit de vastleggingsmachtiging die oorspronkelijk voorzien was voor perceel 2.

Van de resterende vastleggingsmachtiging van 14,3 miljoen euro voor perceel 2, werd bij begrotingscontrole 2012 nog eens 5,2 miljoen euro toegewezen aan perceel 1 voor extra subsidiëring<sup>(4)</sup>.

De berekening van de huurprijzen voor de PPS-woningen werd oorspronkelijk afzonderlijk bepaald in artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van 14 mei 2004 m.b.t. het Garantiefonds. Dit artikel werd opgeheven op 1 januari 2008 en de huurprijsberekening werd onderworpen aan het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de huurprijsregeling niet meer afhankelijk is van de oprichtingskost van de woningen, maar van het inkomen en de gezinssamenstelling van de toekomstige huurder. De nieuwe berekeningsmethode voor de huurprijzen betekende een budgetstijging voor de tussenkomsten van het Garantiefonds. De regelgeving van het Kaderbesluit werd vanaf 1 januari 2021 opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid wijzigde het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Zo verhoogde o.a. de voornaamste determinant van de huurprijsberekening, het inkomen van de potentiële huurder, volgens de bepalingen van het BVR. De stijging van de inkomensgrenzen bracht een stijging van de plafonnering van de sociale huurprijs met zich mee. Gezien hierdoor het verschil tussen de erfpachtcanon die de lokale huisvestingsinstanties betalen en de sociale huur die ze ontvangen afneemt, vermindert ook de tussenkomst die het verschil tussen beide bijpast. Deze wijziging aan het Kaderbesluit had een budget verlagend effect voor de tussenkomsten van het Garantiefonds.

Volgens de meest recente berekeningen op basis van de (geïndexeerde) reële huurprijzen van januari 2021 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 30.687.620 euro bedragen voor de bewoonde locaties van perceel 1 en 3.

3. Cfr. 'Gunningsprocedure – perceel 2'.

4. De overige 9,1 miljoen euro werd geheralloceerd naar de bouw van sociale huurwoningen via het reguliere investeringsprogramma van de VMSW.

De bedragen zijn als volgt over de locaties verdeeld:

Berekening obv definitieve erfpacht-canon en geïndexeerde reële huur-prijs januari 2020	Definitieve erfpacht	Leegstand & wanbetaling	Reële huur	Verrekening leegstand & wanbetaling	Tussenkomst Garantiefonds
Gent - Drongensestwg - Rooigemlaan	9.772.072	193.302	3.866.035	-12.188	6.087.151
Gent - Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	126.293	2.525.863	-27.000	3.483.618
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	134.436	2.688.714	0	3.371.827
Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat	4.397.453	77.112	1.542.238	-6.486	2.925.841
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	5.267.140	129.098	2.581.967	0	2.814.272
<b>Totalen perceel 1 (allen bewoond)</b>	<b>31.272.958</b>	<b>660.241</b>	<b>13.204.816</b>	<b>-45.674</b>	<b>18.682.708</b>
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	116.736	2.334.726	-5.193	1.652.948
Lommel – Hesperbergen	9.374.223	155.706	3.114.119	0	6.415.810
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	137.154	2.743.081	0	3.936.153
<b>Totalen perceel 3 (allen bewoond)</b>	<b>19.792.434</b>	<b>409.596</b>	<b>8.191.926</b>	<b>-5.193</b>	<b>12.004.911</b>
<b>TOTALEN bewoond percelen 1 en 3</b>	<b>51.065.392</b>	<b>1.069.837</b>	<b>21.396.742</b>	<b>-50.868</b>	<b>30.687.620</b>

Daarnaast betaalt het Garantiefonds een jaarlijkse vergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden.

Deze kostenvergoeding bedraagt 25.650 euro, jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. De totale uitgave hiervoor bedraagt 859.076 euro, rekening houdend met een indexatie van 1,3% voor de resterende boekjaren t.e.m. 2038.

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.106 euro bedraagt bijgevolg 3.063.410 euro.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de vastleggingen van het Garantiefonds:

Evolutie van de vastleggingen van het Garantiefonds	
Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 1)	€ 13.243.138
Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 3)	€ 11.962.393
Vastlegging 2010 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	€ 4.166.030
Vastlegging 2012 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	€ 5.238.545
<b>Totale vastlegging</b>	<b>€ 34.610.106</b>
Projectie tussenkomsten o.b.v. geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2019	€ 30.687.620
Projectie kostenvergoedingen aan VMSW (index 2019 – 2038: 1,3%)	€ 859.076
<b>Geprojecteerd overschot</b>	<b>€ 3.063.410</b>

De tegemoetkomingen die reeds werden uitbetaald door het Garantiefonds bedragen:

Tegemoetkomingen			
2007	€ 35.632	2014	€ 1.230.011
2008	€ 589.023	2015	€ 1.217.379
2009	€ 983.296	2016	€ 1.240.001
2010	€ 971.608	2017	€ 1.243.796
2011	€ 1.085.555	2018	€ 1.219.701
2012	€ 1.249.212	2019	€ 1.200.345
2013	€ 1.270.623	2020	€ 1.113.501

De kostenvergoedingen die al werden uitbetaald door het Garantiefonds aan de VMSW bedragen:

Kostenvergoedingen	
2015 (kostenvergoeding boekjaar 2014)	€ 25.650
2016 (kostenvergoeding boekjaar 2015)	€ 26.120
2017 (kostenvergoeding boekjaar 2016)	€ 26.580
2018 (kostenvergoeding boekjaar 2017)	€ 27.120
2019 (kostenvergoeding boekjaar 2018)	€ 27.710
2020 (kostenvergoeding boekjaar 2019)	€ 27.280
2021 (btw op kostenvergoedingen bj 2016-2019)	€ 22.825
2021 (kostenvergoeding boekjaar 2020)	€ 33.965

## 6. TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

### Staat van de vorderingen

Overige vorderingen	
Vordering op de Vlaamse Gemeenschap: toelage 2020	51.000
<b>Totaal</b>	<b>51.000</b>

### Staat van de schulden

Handelsschulden	
TOF: kostenvergoeding aan VMSW BJ 2020	-33.965
<b>Totaal</b>	<b>-33.965</b>

### Staat van mogelijke schuldverplichtingen

Kwantificeerbare mogelijke schuldverplichtingen	
PPS - beschikbaarheidsvergoeding	19.717.525
<b>Totaal</b>	<b>19.717.525</b>

### Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

Verbindenissen gefinancierd met toelagen van Vlaamse ministeries ingevolge vastleggingsmachtigen (in euro)

Omschrijving machtiging	ESR-code	Openstaande verbintenissen op 01.01.2020	Nieuwe verbintenissen	Verplichtingen	Openstaande verbintenissen op 31.12.2020
Tussenkomsten aan lokale huisvestingsinstanties i.k.v. PPS-project Wonen / jaarlijkse kostenvergoeding aan de VMSW	51.21 63.22 12.21	20.887.816		1.170.291	19.717.525
<b>Totaal</b>		<b>20.887.816</b>		<b>1.170.291</b>	<b>19.717.525</b>

### Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

	Codes	2020	2019
<b>Inkomensoverdrachten opbrengsten</b>	<b>73/74</b>	<b>1.222.000</b>	<b>1.228.000</b>
Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	733	1.222.000	1.228.000

	Codes	2020	2019
<b>Inkomensoverdrachten kosten</b>	<b>640</b>	<b>1.113.501</b>	<b>1.200.345</b>
Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	6404	1.113.501	1.200.345

### Subsidies aan lokale besturen

Begunstigde	
Stad Aalst	105.904
<b>Totaal</b>	<b>105.904</b>

## 7. TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2020	ESR code	Initiële begroting	Laatst goedgekeurde begroting	Uitvoering 2020
<b>ONTVANGSTEN</b>		1.222.000	1.171.000	1.222.000
<b>Overgedragen overschot vorige boekjaren</b>	<b>08.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Over te dragen tekort van het boekjaar</b>	<b>08.22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
over te dragen tekort v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j				
<b>Toelage Vlaamse Gemeenschap</b>	<b>46.10.N</b>	<b>1.222.000</b>	<b>1.171.000</b>	<b>1.222.000</b>
Toelagebesluit 2020 bij BO 2020				1.222.000
<b>UITGAVEN</b>		1.222.000	1.171.000	1.222.360
<b>Overgedragen tekort vorige boekjaren</b>	<b>03.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Over te dragen overschot van het boekjaar</b>	<b>03.22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.069</b>
over te dragen tekort v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j				
1) banksaldo einde periode:				35.034
2) vorderingen <= 1 j				
Te ontvangen toelage 2020 - saldo				51.000
3) schulden <= 1j				
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2020				-33.965
<b>Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid</b>	<b>12.21</b>	<b>28.000</b>	<b>57.000</b>	<b>56.790</b>
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2020				56.790
<b>Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon &amp; reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand &amp; wanbetaling aan SHM's</b>	<b>51.21</b>	<b>1.088.000</b>	<b>1.008.000</b>	<b>1.007.597</b>
P1-L1: Gent - Drongensestwg - Rooigemlaan (WoninGent)				205.373
P1-L2: Gent - Groendreef - Abrikoosstraat (WoninGent)				116.936
P1-L3: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				114.652
P1-L4 : Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat (WoninGent)				103.630
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				65.547
P3-L2: Lommel - Hesperbergen (Kempisch Tehuis)				247.713
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				153.746
<b>Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon &amp; reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand &amp; wanbetaling aan gemeenten</b>	<b>63.22</b>	<b>106.000</b>	<b>106.000</b>	<b>105.904</b>
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30 (stad Aalst)				105.904

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 14 juni 2021 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.

