

JAAERVERSLAG

GARANTIEFONDS
VOOR HUISVESTING

2022



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.....	10
Evolutie financiële situatie boekjaar 2022	10
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst	13
6. Toelichting bij de financiële staten.....	15
Staat van de vorderingen	15
Staat van de schulden	15
Staat van mogelijke schuldverplichtingen	15
Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen	15
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke.....	15
Subsidies aan lokale besturen	15
7. Toelichting bij de uitvoering van de ESR-begroting.....	16

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.

Het decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen van 3 juni 2022, welke in werking treedt op 1 januari 2023, bepaalt de ontbinding van het Garantiefonds voor Huisvesting. De ontbinding is een ontbinding zonder vereffening waarbij het hele vermogen, alle opdrachten en rechten en verplichtingen van het Garantiefonds voor Huisvesting worden overgedragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal 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 betaalde het Garantiefonds hiervoor een jaarlijkse kostenvergoeding van 25.650 euro (jaarlijkse indexatie o.b.v. de gezondheidsindex) aan de VMSW.⁽¹⁾

Door de overdracht van het hele vermogen, alle opdrachten en rechten en verplichtingen van het fonds op 1 januari 2023, valt deze kostenvergoeding weg.

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).

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.

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 lokale huisvestingsinstantie, 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 onder-

handelingsprocedure 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-kwaliteitsverhouding 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 WoninGent de eerste subsidie via het Garantiefonds voor de locatie Rooigemlaan in Gent. Sinds 6 december 2011 zijn alle 208 woningen bewoond⁽²⁾ 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.

² Zie overzichtstabel op de volgende pagina voor meer details.

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 2022

BALANS

Hierna vindt u de balans van 31 december 2022, vergeleken met de cijfers van 31 december 2021.

ACTIVA	Codes	2022	2021
VASTE ACTIVA		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		0	0
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	0	0
Overige vorderingen	41	0	0
Liquide middelen	54/58	0	0
TOTAAL DER ACTIVA		0	0
PASSIVA	Codes	2022	2021
EIGEN VERMOGEN		-73.914	-40.879
Overgedragen positief/negatief resultaat (+/-)	14	-73.914	-40.879
VREEMD VERMOGEN		73.914	-40.879
Financiële schulden	43	34.384	5.148
Kredietinstellingen (+)	430/433	34.384	5.148
Handelsschulden op ten hoogste één jaar	44	39.531	35.731
Leveranciers	440	39.531	0
TOTAAL DER PASSIVA		0	0

Het Garantiefonds sloot boekjaar 2022 af met een balanstotaal van 0 euro.

De passiefzijde bestaat uit het overgedragen verlies van het boekjaar voor een bedrag van 73.914 euro. Daarnaast vindt u de openstaande factuur van 39.531 euro van de VMSW voor de kostenvergoeding van 2022 terug. Het saldo op de ING-bankrekening bedraagt -34.384 euro en vindt u terug bij de financiële schulden op ten hoogste één jaar.

RESULTATENREKENING

De resultatenrekening van 2022 in vergelijking met 2021 is als volgt:

	Codes	2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	1.111.000	1.058.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	73	1.111.000	1.058.000
Andere bedrijfsopbrengsten	74		
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten (-)	60/66A	1.144.035	1.150.948
Diensten en diverse goederen	61	39.531	35.731
Inkomensoverdrachten	640	1.104.504	1.115.217
Andere bedrijfskosten	641/649		
BEDRIJFSRESULTAAT		-33.035	-92.948
FINANCIEEL RESULTAAT	75/76B/65/66B	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING		-33.035	-92.948
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR NA BELASTING		-33.035	-92.948
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		-33.035	-92.948

Er werd in 2022 een toelage aan de Vlaamse Gemeenschap gevraagd van 1.111.000 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 2022 volgens de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de lokale huisvestingsinstanties uitgekeerd.

In 2022 bedroegen de financiële tussenkomsten in totaal 1.104.504 euro. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van 1.127.360 euro voor 2022 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2021. Deze daling van 22.855 euro is vooral te wijten aan de hogere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2022 door een stijging van het inkomen van de zittende huurders op verschillende locaties.

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2022 herrekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2022 van zodra deze gekend zijn. Bijgevolg kunnen de tussenkomsten pas bij de begrotingsaanpassing definitief worden vastgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de betalingen per PPS-locatie in 2022 in vergelijking met de geraamde betalingen bij begrotingsopmaak 2022.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2022 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2021	Vastgesteld bij BA 2022 o.b.v. reële huurprijs van januari 2022
Perceel 1			
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	1/10/2007	213.212,04	203.723,40
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	1/01/2008	125.527,80	118.596,24
Gent - Sas & Bassijnwijk	1/04/2008	120.021,36	124.990,80
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	1/07/2008	105.731,52	94.580,04
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	1/02/2008	104.684,16	101.086,08
Perceel 3			
Antwerpen - Koorbloemstraat	1/06/2008	61.963,56	61.993,44
Lommel - Hesperbergen	6/12/2011	241.923,12	244.301,64
Izegem - Wijngaardstraat	1/02/2009	154.296,00	155.234,52
		1.127.360	1.104.506

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. Hiervoor betaalt het Garantiefonds jaarlijks een vergoeding. De kostenvergoeding voor boekjaar 2022 bedroeg 39.531 euro.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	2022	2021
Te bestemmen winstsaldo		-73.914	-40.879
Te verwerken verliessaldo (-)			
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)			
Te verwerken verlies van het jaar		-33.035	-92.948
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790		52.069
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690	-40.879	
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	0	0
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791		
Aan de reserves (+)	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	0	0
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691		
Aan de reserves (+)	692		
Over te dragen resultaat			
Over te dragen winst (-)	693	0	0
Over te dragen verlies (+)	793	73.914	40.879
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren netto resultaat (-)	694/6	0	0
Vergoeding aan het kapitaal (+)	694		
Bestuurders of zaakvoerders (+)	695		
Andere rechthebbenden (+)	696		

Het Garantiefonds droeg in 2022 een verlies van 33.035 euro. Het verlies werd toegevoegd aan het overgedragen verlies van 40.879 euro van boekjaar 2021. Samen resulteert dit in een verlies van het boekjaar van 73.914 euro.

Tot 31 december 2022 verliep de ontvangst van de toelage en de uitbetalingen van de maandelijkse tussenkomsten via de resultatenrekening van het Garantiefonds.

Vanaf 1 januari 2023 zal, door de integratie van het fonds in de VMSW, de doorstorting van de subsidie verlopen via een vor-deringsrekening op Vlaanderen. Het verlies van boekjaar 2022 van 73.914 euro wordt in de VMSW geboekt als een uitbetaalde subsidie aan de lokale huisvestingsinstanties, waardoor er een vordering ontstaat op Vlaanderen.

TOELICHTING BIJ DE BEGROTINGSUITVOERING

De begrotingsontvangsten en –uitgaven bedragen 1.184.914 euro in 2022. Het Garantiefonds startte begrotingsjaar 2022 met een over te dragen verlies van 40.879 euro.

De toelage van het Vlaams Gewest van 1.111.000 euro in 2022 werd aangewend voor de volgende uitgaven:

- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen: 1.003.419 euro;
- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan stad Aalst: 101.085 euro;
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten, diensten en personeel tijdens 2022: 39.531 euro.

Op het einde van 2022 was er een begrotingstekort van 73.914 euro.

In principe wordt het tekort, overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019, overgedragen naar het volgende boekjaar. Rekening houdend met de overdracht van het Garantiefonds naar de VMSW, wordt het tekort verwerkt in de boekhouding/begroting van de VMSW.

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⁽³⁾.

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⁽⁴⁾.

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 gezinsamenstelling 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 2023 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 30.734.355 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 2023	Definitieve erfpacht	Leegstand & wanbetaling	Reële huur	Verrekening leegstand & wanbetaling	Tussenkost Garantiefonds
Gent - Drongensetwg - Rooigemlaan	9.772.072	191.987	3.839.734	-31.789	6.092.536
Gent - Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	122.739	2.454.771	-39.397	3.538.758
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	133.751	2.675.026	0	3.384.831
Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat	4.397.453	81.324	1.626.480	-22.318	2.829.979
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	5.267.140	128.655	2.573.092	-496	2.822.207
Totalen perceel 1 (allen bewoond)	31.272.958	658.455	13.169.103	-94.001	18.668.310
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	117.879	2.357.584	-5.193	1.631.233
Lommel – Hesperbergen	9.374.223	153.342	3.066.838	0	6.460.727
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	135.158	2.703.152	0	3.974.085
Totalen perceel 3 (allen bewoond)	19.792.434	406.379	8.127.574	-5.193	12.066.045
TOTALEN bewoond percelen 1 en 3	51.065.392	1.064.834	21.296.677	-99.194	30.734.355

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

Vanaf 1 januari 2023 valt, door de overdracht van het Garantiefonds naar de VMSW, deze jaarlijkse vergoeding weg. Hierdoor zal de totale uitgave 292.512 euro bedragen.

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.106 euro bedraagt bijgevolg 3.583.240 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
Totale vastlegging	34.610.106
Projectie tussenkomsten o.b.v. geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2023	30.734.355
Totale kostenvergoedingen aan VMSW	292.512
	3.583.240

De tegemoetkomingen die reeds werden uitbetaald door het Garantiefonds bedragen:

Tegemoetkomingen			
2007	35.632	2015	1.217.379
2008	589.023	2016	1.240.001
2009	983.296	2017	1.243.796
2010	971.608	2018	1.219.701
2011	1.085.555	2019	1.200.345
2012	1.249.212	2020	1.113.501
2013	1.270.623	2021	1.115.217
2014	1.230.011	2022	1.104.504

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
2022 (kostenvergoeding boekjaar 2021)	35.731
2022 (kostenvergoeding boekjaar 2022)	39.531

6. TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Staat van de vorderingen

Overige vorderingen	
Vordering op de Vlaamse Gemeenschap: saldo toelage 2022	0
Totaal	0

Staat van de schulden

Financiële schulden	
Negatief saldo op bankrekening	-34.384
Totaal	-34.384

Handelsschulden

Kostenvergoeding aan VMSW BJ 2022	-39.531
Totaal	-39.531

Staat van mogelijke schuldverplichtingen

Kwantificeerbare mogelijke schuldverplichtingen	
PPS - beschikbaarheidsvergoeding	17.422.542
Totaal	17.422.542

Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

Omschrijving machtiging	ESR-code	Openstaande verbintenissen op 01.01.2022	Nieuwe verbintenissen	Verplichtingen	Openstaande verbintenissen op 31.12.2022
Tussenkomsten aan lokale huisvestingsinstanties i.k.v. PPS-project Wonen / jaarlijkse kostenvergoeding aan de VMSW	51.21 63.22 12.21	18.566.577		1.144.035	17.422.542
Totaal		18.566.577		1.144.035	17.422.542

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

	Codes	2022	2021
Inkomensoverdrachten opbrengsten	73/74	1.111.000	1.058.000
Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	733	1.111.000	1.058.000
Inkomensoverdrachten kosten	640	1.104.504	1.115.217
Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	6404	1.104.504	1.115.217

Subsidies aan lokale besturen

Begunstigde	
Stad Aalst	101.085
Totaal	101.085

7. TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2022	ESR code	Initiële begroting	Laatst goed-gekeurde begroting	Uitvoering 2022
ONTVANGSTEN		1.162.000	1.203.000	1.184.914
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	51.000	0	0
Over te dragen tekort van het boekjaar	08.22	0	92.000	73.914
1) banksaldo einde periode:				34.384
2) vorderingen <= 1 j				
3) schulden <= 1j				
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2022				39.531
Toelage Vlaamse Gemeenschap	46.10.N	1.111.000	1.111.000	1.111.000
Toelagebesluit 2022 bij BO 2022				1.111.000
UITGAVEN		1.162.000	1.203.000	1.184.914
Overgedragen tekort vorige boekjaren	03.21	0	41.000	40.879
Over te dragen overschot van het boekjaar	03.22	0	0	0
Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	12.21	34.000	34.000	39.531
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2022				39.531
Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon & reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan SHM's	51.21	1.023.000	1.023.000	1.003.419
P1-L1: Gent - Drongensestwg - Rooigemaal (WoninGent)				203.722
P1-L2: Gent - Groendreef - Abrikoosstraat (WoninGent)				118.597
P1-L3: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				124.990
P1-L4 : Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat (WoninGent)				94.581
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				61.994
P3-L2: Lommel - Hesperbergen (Kempisch Tehuis)				244.302
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				155.234
Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon & reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan gemeenten	63.22	105.000	105.000	101.085
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30 (stad Aalst)				101.085

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 12 juni 2023 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.

[The page contains a large, faint watermark that reads "CONFIDENTIAL" diagonally across the center. The text is extremely light and difficult to read, appearing as a series of overlapping, semi-transparent letters. The watermark is oriented from the top-left towards the bottom-right.]