

JAAERVERSLAG

VLAAMS FINANCIERINGSFONDS
VOOR GROND- EN WOONBELEID
VOOR VLAAMS-BRABANT

2022



Vlaanderen
is sociaal wonen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
Historiek.....	5
Algemene kenmerken	6
Maatschappelijk doel.....	6
Administratief en boekhoudkundig beheer	6
2. WERKING	7
Opdracht.....	7
Werkingsmiddelen	8
Controle	8
3. BEHEER: FINANCIËLE SITUATIE EN EVOLUTIE.....	9
Financiële situatie boekjaar 2022	9
Balans.....	9
Resultatenrekening	10
Resultaatverwerking	11
Begrotingsuitvoering.....	12
Evolutie financiële situatie: toekomstprognose	12
4. BIJLAGEN	14
Toelichting bij de financiële staten 2022	14
Staat van de vorderingen	14
Staat van de openstaande verbintenissen	14
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke.....	14
Toelichting bij de begrotingsuitvoering 2022	15
ESR-ontvangsten 2022	15
ESR-uitgaven 2022	16

Dit jaarverslag bevat informatie over de werking en het beheer van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. De Vlaamse Regering legt dit verslag voor aan het Vlaams Parlement zoals bepaald in artikel 48 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019.

1. INLEIDING

Het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Financieringsfonds, is de rechtsopvolger op Vlaams niveau van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest) sinds 1 januari 2014.

Het Financieringsfonds is een Vlaamse openbare instelling van het type A met aparte rechtspersoonlijkheid. Het Fonds werd opgericht bij artikel 17 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, dat werd gewijzigd in artikel 116 van het decreet houdende Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO).

Het Financieringsfonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering en heeft de opdracht om renteloze leningen te verstrekken aan Vlabinvest apb ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant.

De werking, het beheer van het fonds en de algemene voorwaarden, waaronder de renteloze leningen die worden toegestaan aan Vlabinvest apb, worden geregeld in boek 5, titel 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Het decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen van 3 juni 2022, welke in werking is sinds 1 januari 2023, bepaalt de ontbinding van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Het is een ontbinding zonder vereffening waarbij alle opdrachten en rechten en verplichtingen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant overgedragen worden aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Historiek

Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest), vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, werd opgericht als Vlaamse openbare instelling van het type A met aparte rechtspersoonlijkheid. Dit fonds stond onder het rechtstreeks beheer van de Vlaamse Regering.

Vlabinvest was bij decreet bevoegd om een specifiek grond- en woonbeleid te voeren in Vlaams-Brabant. Deze bevoegdheid bestaat uit twee onderdelen:

1. het voeren van een grondbeleid en de realisatie van woonprojecten met een sociaal karakter in gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant;
2. de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk geacht worden om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen, inbegrepen het nemen van participatie.

In navolging van de zesde staatshervorming werd de opdracht van Vlabinvest op 1 januari 2014 overgedragen aan de provincie Vlaams-Brabant. In het kader van de overdracht van deze bevoegdheid werd het autonoom provinciebedrijf Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest apb) opgericht.

Bij het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant werd Vlabinvest omgevormd tot het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode, werd opgeheven.

Vanaf 1 januari 2018 verruimde de opdracht van het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb met een bevoegdheid inzake een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid⁽¹⁾. Binnen Vlabinvest apb werden 2 interne financieringsfondsen - 'Wonen' en 'Zorg' - gecreëerd om de middelen per bevoegdheid af te scheiden. Alle middelen van het intern financieringsfonds 'Wonen' worden exclusief aangewend voor het voeren van een grond- en woonbeleid in 39 gemeenten in Vlaams-Brabant⁽²⁾. Analooeg worden alle middelen van het intern financieringsfonds 'Zorg' exclusief gebruikt voor het voeren van een welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid in de volledige provincie Vlaams-Brabant. In het kader van de uitgebreide bevoegdheid wijzigde ook de naam van het autonoom provinciebedrijf naar het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant.

1. Cfr. decreet van 22 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

2. Het volledige arrondissement Halle-Vilvoorde, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren (arrondissement Leuven).

Op 22 maart 2019 werd de lijst van initiatiefnemers van het decreet van 31 januari 2014 aangepast⁽³⁾.

Beide wijzigingsdecreten hebben geen effect op het Vlaams Financieringsfonds.

Algemene kenmerken

leidend ambtenaar:

Dhr. Helmer Rooze
Voorzitter van de VMSW

categorie:

Vlaamse openbare instelling type A (VOI type A)

maatschappelijke zetel:

Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 94
B-1000 Brussel

Maatschappelijk doel

Ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, verstrekt het Financieringsfonds renteloze kredieten aan Vlabinvest apb.

Concreet betekent dit dat Vlabinvest apb deze leningen uitsluitend aanwendt voor:

1. kredietverstrekking aan de volgende initiatiefnemers voor woonprojecten met sociaal karakter:
 - de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
 - een sociale huisvestingsmaatschappij;
 - een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
 - een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk 1, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
 - het Vlaams Woningfonds (VWF);
 - de provincie Vlaams-Brabant.
2. financiering van bouwverrichtingen die door Vlabinvest apb zelf worden gerealiseerd.

Administratief en boekhoudkundig beheer

De Vlaamse regering stelde de gedelegeerd bestuurder van de VMSW bij besluit⁽⁴⁾ aan als leidend ambtenaar van het Fonds.

De leidend ambtenaar is belast met de algemene leiding en het dagelijks beheer van het Financieringsfonds. Daarnaast heeft hij delegatie om overheidsopdrachten te plaatsen tot de maximumbedragen in volgende tabel:

	open aanbesteding / open offerteaanvraag	beperkte aanbesteding / beperkte offerteaanvraag	onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking	onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
Werken	13.000.000 euro	2.000.000 euro	1.500.000 euro	1.000.000 euro
Leveringen	8.000.000 euro	1.200.000 euro	900.000 euro	600.000 euro
Diensten	2.400.000 euro	800.000 euro	500.000 euro	200.000 euro

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds heeft delegatie om beslissingen te nemen over de uitvoering van overheidsopdrachten. Voor beslissingen met financiële weerslag geldt de delegatie alleen binnen het voorwerp van de opdracht tot een gezamenlijke maximale financiële weerslag van 15% boven het initiële gunningsbedrag.

3. Cfr. decreet van 22 maart 2019 houdende wijziging van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid van het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant.

4. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds heeft delegatie om opdrachten te plaatsen in het kader van een raamovereenkomst, binnen het voorwerp en de bepalingen ervan, tot een bedrag per geplaatste opdracht van respectievelijk:

- 1.500.000 euro voor werken;
- 900.000 euro voor leveringen;
- 500.000 euro voor diensten.

Als de bestelling bestaat uit continue prestaties, zoals exploitatie en recurrent onderhoud, geldt de delegatie zonder beperking van het bedrag.

Om een goede operationele werking van het Financieringsfonds te garanderen delegeerde de leidend ambtenaar de administratieve en boekhoudkundige taken tot op het meest functionele niveau.

Er wordt jaarlijks verslag uitgebracht aan de Vlaamse Regering over de werking van het Financieringsfonds.

2. WERKING

Opdracht

De belangrijkste opdracht van het Financieringsfonds bestaat uit renteloze kredietverstrekking aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb om een specifiek grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant te realiseren⁽⁵⁾.

Het leningsvolume aan renteloze kredieten dat het Financieringsfonds kan toestaan aan Vlabinvest apb is jaarlijks beperkt tot een maximumbedrag. Dit plafondbedrag is samengesteld uit vier componenten:

1. een forfaitaire toelage van 3.833.000 euro per jaar van het Vlaams Gewest. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaams Gewest;
2. ontvangen kapitaalaflossingen van toegestane leningen
 - leningen verstrekt door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (het voormalige Vlabinvest) aan initiatiefnemers vóór 1 januari 2014;
 - renteloze leningen verstrekt door het Vlaams Financieringsfonds aan Vlabinvest apb vanaf 1 januari 2014, exclusief eventueel verschuldigde interesten op deze leningen.
3. het niet-belaste saldo van niet-aangewende middelen door het voormalige Vlabinvest op 31 december 2013. Dit saldo wordt als volgt berekend:

niet-belaste saldo van niet-aangewende middelen

= liquide middelen

+ te vorderen toelagen

+ andere werkelijke ontvangsten aangerekend op de begrotingsuitvoering 2013 die eind 2013 nog niet ontvangen werden

- andere werkelijke uitgaven aangerekend op de begrotingsuitvoering 2013 die eind 2013 nog niet betaald waren

- het nog-niet opgenomen gedeelte van de leningen die voor 1 januari 2014 werden toegekend

4. Het niet-aangewende saldo van de onder punt 1 t.e.m. 3 vermelde middelen van het voorgaande begrotingsjaar.

In de begroting van het Vlaams Gewest wordt jaarlijks een verbintenismachtiging ingeschreven ten belope van het jaarlijks volume om renteloze kredieten toe te staan aan Vlabinvest apb.

Een tweede luik van de opdracht van het Financieringsfonds omvat de uitkering van een subsidie aan Vlabinvest apb. Het Fonds is er bij decreet⁽⁶⁾ toe gebonden om de interesten die verschuldigd zijn op leningen die vóór 1 januari 2014 verstrekt werden door Vlabinvest en die het in de loop van een kalenderjaar ontvangt, door te storten aan Vlabinvest apb op 31 december van hetzelfde kalenderjaar onder de vorm van een subsidie.

5. Het werkgebied van Vlabinvest apb voor de bevoegdheid 'Wonen' bestaat uit 39 gemeenten: het volledige arrondissement Halle-Vilvoorde, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren (arrondissement Leuven).

6. Decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen van 3 decreten en het decreet van 22 maart 2019.

Een derde luik van de opdracht is de betaling van leningopnames in het kader van kredietverstrekking die vóór 1 januari 2014 door Vlabinvest werd toegekend aan sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De laatste betalingen voor deze leningen werden uitgevoerd in begrotingsjaar 2016.

Werkingsmiddelen

Het Financieringsfonds beschikt over de volgende middelen voor de realisatie van haar opdracht:

1. een forfaitaire toelage van het Vlaams Gewest van 3.833.000 euro per jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de indexatieparameters die de Vlaamse regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaams Gewest;
2. alle middelen die voortkomen uit de activiteiten van het Fonds, voornamelijk de ontvangen kapitaalaflossingen van leningen;
3. het niet-aangewend saldo op het einde van het voorgaande begrotingsjaar.

Deze middelen worden integraal aangewend voor renteloze kredietverstrekking aan Vlabinvest apb.

Controle

De renteloze leningen die door het Vlaams Financieringsfonds worden toegestaan aan Vlabinvest apb zijn onderworpen aan de voorwaarden van het Besluit (EG) nr. 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Vlabinvest apb voert een specifiek grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, aanvullend op het Vlaams woonbeleid en in het bijzonder het Vlaams sociaal woonbeleid. Het aanbieden van een woning tegen sociale voorwaarden wordt gekwalificeerd als een dienst van algemeen economisch belang (afgekort: DAEB), namelijk een sociale woondienst.

Concreet bepaalt het besluit dat de structurele staatssteun die Vlabinvest apb van het Fonds ontvangt voor het beheer van een sociale woondienst, niet hoger mag zijn dan hetgeen nodig is voor de dekking van de nettokosten voor de uitvoering van haar verplichtingen, rekening houdend met een redelijke winst⁷⁾.

In dit kader is het Vlaams Financieringsfonds verplicht om ten minste om de drie jaar controles op overcompensatie uit te voeren. In het geval van overcompensatie moet het Fonds het overschot terugvorderen van Vlabinvest apb.

In 2016 werd een eerste rapportering opgemaakt. Het ingebouwd controlemechanisme om overcompensatie te vermijden wordt hierin toegelicht. Er is geen sprake van overcompensatie.

7. Zie artikel 5 van het voornoemde besluit voor een uitgebreid overzicht van de voorwaarden

3. BEHEER: FINANCIËLE SITUATIE EN EVOLUTIE

Financiële situatie boekjaar 2022

BALANS

Hierna vindt u de balans van 31 december 2022. De cijfers van 31 december 2021 worden meegegeven ter vergelijking.

ACTIVA	Codes	2022	2021
VASTE ACTIVA		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		131.439.701	102.955.933
Vorderingen op meer dan één jaar	29	47.910.900	48.944.569
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291	47.910.900	48.944.569
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	2.427.312	25.244.853
Handelsvorderingen	40		
Overige vorderingen	41	2.427.312	25.244.853
Liquide middelen	54/58	81.101.489	28.766.512
TOTAAL		131.439.701	102.955.933

PASSIVA	Codes	2022	2021
EIGEN VERMOGEN		0	102.889.219
Overgedragen positief/negatief resultaat (+/-)	14	0	102.889.219
VREEMD VERMOGEN		131.439.701	66.714
Financiële schulden	43	131.436.313	0
Kredietinstellingen (+)	430/433	131.436.313	0
Handelsschulden	44		66.714
Leveranciers	440		66.714
Overige schulden	48	3.388	
Diverse schulden	489	3.388	
TOTAAL		102.955.933	102.955.933

Op 31 december 2022 bedroeg het balanstotaal van het Vlaams Financieringsfonds 131.439.701 euro tegenover 102.955.933 euro in 2021. Dit betekent een stijging van 28.483.768 euro of 27,7% t.o.v. 2021.

De openstaande vorderingen met 50,3 miljoen euro bestaan einde boekjaar 2022 volledig uit de verstrekte leningen. Het gaat hierbij om twee types kredietverlening:

- leningen oud systeem (leningen aan SHM's - via VMSW - vóór 1 januari 2014): 25,4 miljoen euro
- leningen nieuw systeem (leningen aan SHM's - via Vlabinvest apb - vanaf 1 januari 2014): 24,9 miljoen euro.

Er zal 2.427.312 euro aan leningen afgelost worden in 2023.

De openstaande vordering die het Vlaams Financieringsfonds had op het Vlaamse Gewest van de toelage van 2015 en 2017 t.e.m. 2021 voor ca. 23 miljoen 2021 werd, ter voorbereiding van de ontbinding van het fonds en de integratie in de VMSW, op

het einde van boekjaar 2022 kwijtgescholden.

Daarnaast zien we langs de actiefzijde van de balans een mutatie van de liquide middelen van 52.334.977 euro. Het saldo van de CFO-rekening van de ontvangsten bedraagt 81.101.489 euro en kent een stijging van 2.776.491 euro door annuïteitsaflossingen van de leningen.

De CFO-rekening van de uitgaven zien we langs de passiefzijde van de balans. Het saldo van deze bankrekening bedraagt -131.436.313 euro en staat bij de financiële schulden op ten hoogste één jaar.

Samen hebben de CFO-rekeningen een negatief saldo van 50.334.824 euro en creëert hierdoor een openstaande schuld. Na de integratie zal er vanuit de VMSW een lening opgenomen worden om dit negatieve saldo weg te werken.

De overige diverse schuld van 3.388 euro betreft een verkeerde betalingsontvangst van een SHM. Dit bedrag werd op 1 januari 2023 door de VMSW op de rekening-courant geboekt van de desbetreffende SHM.

Het Vlaams Financieringsfonds wordt in 2022, net als in 2021, uitsluitend gefinancierd met eigen vermogen. Eveneens ter voorbereiding van de ontbinding van het fonds en de integratie in de VMSW, werd op einde boekjaar 2022 het overgedragen resultaat van vorig boekjaar, voor een bedrag van 103 miljoen euro, uitbetaald aan Vlaanderen.

Op 5 oktober 2015 dagvaarde Fremoluc NV, actief als vastgoedontwikkelaar, het Vlaams Financieringsfonds en Vlabinvest apb.

Fremoluc NV had op 9 februari 2015 een onderhandse overeenkomst afgesloten voor de aankoop van verschillende percelen grond in Meise. Vlabinvest apb oefende echter op 23 juni 2015 voorkooprecht uit m.b.t. alle percelen.

Het Vlaams Financieringsfonds is gedagvaard in deze zaak omdat Vlabinvest apb de aankoop zou gerealiseerd hebben dankzij financiering die in strijd zou zijn met de Europese staatssteunregels.

De Rechtbank van eerste aanleg verleende op 19 mei 2017 een tussenvonnissen, waarin het Vlaams Financieringsfonds buiten de zaak werd gesteld.

Eubelius advocaten vertegenwoordigt het Vlaams Financieringsfonds, Vlabinvest apb en VMSW in deze zaak. Op 5 september 2016 ondertekenden VMSW en het Vlaams Financieringsfonds een overeenkomst waarin de VMSW zich ertoe verbindt in te staan voor de betaling van de ereloonnota's die het Vlaams Financieringsfonds verschuldigd is in het kader van dit geschil. Het Vlaams Financieringsfonds zal op haar beurt de rechtplegingsvergoeding die zij desgevallend ontvangt, doorstorten aan de VMSW ten belope van de bedragen die de VMSW voor haar betaald heeft.

Door de overdracht op 1 januari 2023 van alle verplichtingen van het Vlaams Financieringsfonds naar de VMSW vervalt bovenstaande overeenkomst.

RESULTATENREKENING

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

	Codes	2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	3.856.000	3.856.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten	73	3.856.000	3.856.000
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten (-)	60/66A	107.540.378	835.991
Inkomensoverdrachten	640	795.160	835.991
Andere bedrijfskosten	641/9	79.753.219	
Niet-Recurrente bedrijfskosten	643	26.992.000	
BEDRIJFSRESULTAAT			
		-103.684.378	3.020.009
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Opbrengsten uit vlottende activa	751	795.160	835.991
FINANCIËLE KOSTEN (-)			
	65/66B	0	0

FINANCIËEL RESULTAAT	75/76B/65/66B	795.159	835.991
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (VOOR BELASTING)			
		-102.889.219	3.856.000
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (NA BELASTING)			
		-102.889.219	3.856.000
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))			
		-102.889.219	3.856.000

Het Vlaams Financieringsfonds sluit boekjaar 2022 af met een verlies van 102.889.219 euro.

Het Vlaams Financieringsfonds ontving jaarlijks een toelage voor het verstrekken van renteloze leningen. In 2015 en van 2017 t.e.m. 2022 heeft het Vlaams Financieringsfonds deze toelage niet ontvangen, waardoor er een openstaande vordering ontstond op de Vlaamse Gemeenschap voor een totaal bedrag van 26.992.000 euro. Zoals eerder vermeld bij de bespreking van de balans werd er in het kader van de integratie op 1 januari 2023 van het fonds in de VMSW enkele voorbereidingen gedaan. Zo werd de openstaande vordering op de toelage kwijtgescholden (cfr. code 643 "Niet-Recurrente bedrijfskosten") en werd het resterende overgedragen resultaat van 79.753.219 euro uitbetaald aan het Vlaamse Gewest (cfr. code 641/9 "Andere bedrijfskosten").

De financiële opbrengsten bedragen 795.160 euro en bestaan uitsluitend uit verkregen intresten op leningen. Deze werden als werkingssubsidie integraal doorgestort naar Vlabinvest apb.

RESULTAATVERWERKING

Het verlies van het boekjaar 2022 van 102.889.219 euro werd geïmputeerd op de overgedragen winst van 102.889.219 euro van boekjaar 2021. Dit resulteert samen in 0.

Onderstaande tabel geeft een vergelijkend overzicht van de resultaatverwerking van 2022 en 2021:

	Codes	2022	2021
Te bestemmen winstsaldo		0	102.889.219
Te verwerken verliessaldo (-)			
Te bestemmen winst van het jaar (+)			3.856.000
Te verwerken verlies van het jaar (-)		-102.889.219	
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (+)	790	102.889.219	99.033.219
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		
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	-102.889.219
Over te dragen verlies (+)	793		
Tussenkomen 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		

BEGROTINGSUITVOERING

De begrotingsontvangsten en -uitgaven bedroegen 108.869.827 euro in 2022.

Het Vlaams Financieringsfonds startte begrotingsjaar 2022 met een overgedragen overschot uit vorige boekjaren van 51.902.511 euro. Dit overschot bestond uit:

1. beschikbare liquide middelen op 31/12/2021:	28.766.512 euro
2. vordering toelage 2015 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
3. vordering toelage 2017 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
4. vordering toelage 2018 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
5. vordering toelage 2019 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
6. vordering toelage 2020 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
7. vordering toelage 2021 van de Vlaamse Gemeenschap:	3.856.000 euro
8. OV Overijse – Drogenberg - betalingsverschil:	-1 euro

De belangrijkste ontvangst van het Financieringsfonds in 2022 is de toelage van de Vlaamse Gemeenschap van 3.856.000 euro. Deze toelage werd integraal aangewend om kredieten te verstrekken aan Vlabinvest apb voor de realisatie van een grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant.

De ontvangen kapitaalaflossingen van de leningen oud systeem (leningen aan SHM's via VMSW) vertegenwoordigen 1.121.687 euro. Van de leningen nieuw systeem (leningen aan SHM's via Vlabinvest apb) werd 920.452 euro aan kapitaal afgelost. Daarnaast is er ook nog een vordering op een kapitaalaflossing van 64.195 euro.

Het Vlaams Financieringsfonds is ertoe gebonden om de interesten die zij ontvangt op leningen die vóór 1 januari 2014 werden verstrekt en die het Fonds in de loop van het kalenderjaar ontvangt, jaarlijks op 31 december als subsidie uit te keren aan Vlabinvest apb. Voor 2022 bedraagt deze subsidie 795.160 euro.

Langs uitgavenzijde nemen de leningopnames van Vlabinvest apb 1.329.448 euro van de totale begrotingsuitgaven in beslag. In 2022 is 4.797.552 euro van de geplande kredietopnames niet gerealiseerd. De reden hiervoor is dat er bij BA 2022 zes nieuwe kredietovereenkomsten werden voorzien voor 2022 (7 miljoen euro in totaal, met een geplande opname van 15% of 1.728.321 euro in 2022), waarvan er uiteindelijk maar één ondertekend werd (172.131 euro in totaal, waarvan in het eerste jaar nog niets werd opgenomen). De andere projectfinancieringen zijn verschoven naar 2023 of later. Daarnaast is er afgerond 4,8 miljoen euro minder uitgegeven aan kredietverstrekking voor de lopende financieringen van vóór 2022 dan gepland.

Eveneens langs uitgavenzijde is er de kwijtschelding van de openstaande vorderingen van de toelage uit het verleden ten bedrage van 26.992.000 euro. Tot slot is er in het kader van de overheveling naar de begroting van de VMSW een inkomsoverdracht ten bedrage van 79.753.000 euro, dit omvat de uitbetaling van het overgedragen resultaat.

Door de overheveling van het Vlaams Financieringsfonds naar de begroting van de VMSW ontstaat er een over te dragen begrotingstekort dat niet voorzien was bij BA 2022.

Het over te dragen begrotingstekort van 2022 bedraagt 50.274.018 euro.

Het tekort bestaat uit:

1. Beschikbare liquide middelen op 31/12/2022:	-50.334.824 euro
2. OV Overijse – Drogenberg - betalingsverschil:	-1 euro
3. Openstaande vordering op kapitaalaflossing:	64.195 euro
4. Diverse schuld nav verkeerde betalingsontvangst:	-3.388 euro

Evolutie financiële situatie: toekomstprognose

Ten gevolge van de overdracht van de bevoegdheid van de realisatie van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb is de structuur van het Vlaams Financieringsfonds grondig gewijzigd sinds 1 januari 2014.

Met ingang vanaf 2014 bestaan de inkomsten van het Fonds met impact op de Vlaamse begroting bijna uitsluitend uit interestontvangsten van leningen die werden toegekend aan SHM's vóór 1 januari 2014 door het voormalige Vlabinvest. Het Financieringsfonds stort deze interesten integraal door aan Vlabinvest apb aan het einde van het kalenderjaar waarin ze ontvangen worden. Deze subsidie aan Vlabinvest apb is langs uitgavenzijde de enige uitgave die weegt op de Vlaamse begroting. Bijgevolg is het ESR-vorderingensaldo van het Financieringsfonds sinds 2014 gereduceerd naar 0 euro.

De jaarlijkse forfaitaire toelage van 3.833.000 euro (+ index) zal uitsluitend aangewend worden voor kredietverlening via Vlabinvest apb aan SHM's voor de financiering van sociale huisvestingsprojecten en grondaankopen. In 2023 wordt 25 miljoen euro voorzien voor kredietverstrekking ter financiering van sociale woonprojecten.

Op 1 januari 2023 is het Vlaams Financieringsfonds overgedragen naar de VMSW⁸. De kredietmachtiging werd bij het Vlaams Financieringsfonds gespijzigd met kapitaalbreng. Voor elk bedrag dat het fonds aan krediet verstrekte aan Vlabinvest, kon het een toelage krijgen uit de Vlaamse begroting. Tot 31 december 2022 werd de ontvangst van de toelage bij het Vlaams Financieringsfonds geboekt op een opbrengstenrekening. Hierdoor werd er een overgedragen resultaat opgebouwd.

De VMSW doet ook aan kredietverstrekking, maar op een andere manier. De VMSW kan zelf een lening opnemen bij Vlaanderen om dan door te lenen aan derden. Tegenover de lening komen bij de VMSW vorderingen te staan. Voor het geïntegreerde fonds zal vanaf 1 januari 2023, in het beheer van de VMSW, dezelfde techniek worden toegepast.

8. Decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen van 3 juni 2022.

4. BIJLAGEN

Toelichting bij de financiële staten 2022

STAAT VAN DE VORDERINGEN

Overinge vorderingen* (EUR)	<= 1 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen aan VMSW (aflossingsfase)	1.155.337	24.228.296	25.383.634
Prefinancieringen grondaankopen aan SHM's			0
Leningen aan Vlabinvest apb (opnamefase)		4.442.252	4.442.252
Leningen aan Vlabinvest apb (aflossingsfase)	1.207.780	19.240.352	20.448.132
Diverse vorderingen: Vlabinvest APB	64.195		64.195
	2.427.312	47.910.900	50.338.212

STAAT VAN DE OPENSTAANDE VERBINTENISSEN

Omschrijving machtiging	ESR-code	Openstaande verbintenissen op 31.12.2021	Nieuwe verbintenissen	Annulering verbintenissen	Verplichtingen	Openstaande verbintenissen op 31.12.2022
Verbintenissen gefinancierd met toelagen van Vlaamse ministeries ingevolge vastleggingsmachtigingen						
Lening Beersel/Dworp - Vroenenbosstraat	85.35	595.642			398.524	197.117
Lening Halle - Molenborre fase 4	85.35	138.511			138.511	0
Lening Tervuren - Burggravenhof	85.35	44.690		41.116	3.574	0
Lening Roosdaal - Derrevoort fase 1	85.35	36.790		34.708	2.082	0
Lening Linkebeek - Molenstraat	85.35	417.531			263.144	154.387
Lening Huldenberg - 't Veldeke	85.35	287.860		852	287.008	0
Lening Sint-Genesius-Rode, Kerkstraat, Oude Pastorij	85.35	155.892			104.560	51.332
Lening Beersel, Kasteelstraat, Grote Baan	85.35	2.441.538			132.045	2.309.493
Verbintenissen gefinancierd met eigen ontvangsten						
Subsidie 2022 aan Vlabinvest apb	32.00		795.160		795.160	0
Totaal verbintenissen		4.118.453	795.160	0	2.124.608	2.789.005

DETAIL VAN DE SUBSIDIES, DOTATIES EN SOORTGELIJKE

	Codes	2022	2021
Inkomenoverdrachten opbrengsten	73/74	3.856.000	3.856.000
Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	733	3.856.000	3.856.000

	Codes	2022	2021
Inkomenoverdrachten kosten	64/66	107.540.378	835.991
Werkingsdotaties, -subsidies, -toelagen en soortgelijke	6401	795.160	835.991
Diverse bedrijfskost 'Uitbetaling Resultaat'	6432	79.753.219	
Niet-ontvangen dotaties	6640	26.992.000	

Toelichting bij de begrotingsuitvoering 2022

ESR-jaarrapportering 2022	ESR code	Initiële begroting	Laatst goedgekeurde begroting	Uitvoering 2022
ONTVANGSTEN				
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	46.055.000	51.902.000	51.902.511
1) Beschikbare geldmiddelen einde periode				
Saldo ING-zichtrekeningen 2021				28.766.512
2) Vorderingen < 1 jaar vorig boekjaar				
Vordering toelage 2015				3.856.000
Vordering toelage 2017				3.856.000
Vordering toelage 2018				3.856.000
Vordering toelage 2019				3.856.000
Vordering toelage 2020				3.856.000
Vordering toelage 2021				3.856.000
3) Schulden < 1 jaar vorig boekjaar				
OV Drogenberg (Overijse): verschil vastgelegde factuur versus betaling				-1
Over te dragen tekort van het boekjaar	08.22			50.274.018
1) Beschikbare geldmiddelen einde periode				
Saldo ING-zichtrekeningen 2022				50.334.824
2) Vorderingen <= 1 jaar				
Vordering kapitaalaflossing 2022 - Vlabinvest apb				-64.195
OV Overijse - Drogenberg: verschil vastgelegde factuur versus betaling				-1
Verkeerde betalingsontvangst				3.388
Rente-ontvangsten van andere sectoren dan de overheid	26.10	795.000	795.000	795.160
Interestaflossingen leningen aan VMSW				795.160
Kapitaaloverdrachten binnen de sector overheid - binnen eenzelfde institutionele groep - van de institutionele overheid - investeringsbijdragen	66.11.N	3.856.000	3.856.000	3.856.000
Toelagebesluit 2022 bij BO 2022				3.856.000
Kredietaflossingen door kredietinstellingen	86.20			
Kapitaalaflossingen leningen aan de VMSW				
Kredietaflossingen binnen een institutionele groep - VMSW	89.14	1.122.000	1.122.000	1.121.687
Kredietaflossing door overige lokale overheden	89.35	1.169.000	1.169.000	920.452
Kapitaalaflossingen leningen aan Vlabinvest apb				920.452

ESR-jaarrapportering 2022	ESR code	Initiële begroting	Laatst goed-gekeurde begroting	Uitvoering 2022
Uitgaven		52.997.000	58.844.000	108.869.827
Over te dragen overschot van het boekjaar	03.22	46.075.000	51.922.000	0
Inkomensoverdrachten, die geen exploitatiesubsidies zijn, aan bedrijven en financiële instellingen	32.00	795.000	795.000	795.160
Inkomensoverdrachten aan Vlaamse Openbare Instellingen, IVA's met rechtspersoonlijkheid, Eigen Vermogens en publiekrechtelijke EVA's	41.40			79.753.219
Uitbetaling overgedragen resultaat				79.753.219
Investeringsbijdragen aan de institutionele overheid	61.11			26.992.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2015				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2017				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2018				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2019				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2020				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2021				3.856.000
Kwijtschelding openstaande vordering toelage 2022				3.856.000
Kredietverlening aan overige lokale overheden	85.35	6.127.000	6.127.000	1.329.448
Lening Beersel/Dworp - Vroenenbosstraat				398.524
Lening Halle - Molenborre fase 4				138.511
Lening Tervuren - Burggravenhof				3.574
Lening Roosdaal - Derrevoort fase 1				2.082
Lening Linkebeek - Molenstraat				263.144
Lening Huldenberg - 't Veldeke				287.008
Lening Sint-Genesius-Rode, Kerkstraat, Oude Pastorij				104.560
Lening Beersel, Kasteelstraat, Grote Baan				132.045

