VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Jaarverslag 2023

Vlaanderen
is sociaal wonen

Financiering en activiteiten

Op 1 januari 2023 hervormden het agentschap Wonen Vlaanderen en de VMSW grondig. De meerderheid van de opdrachten van de VMSW, inclusief het voltallige personeel, werd overgeheveld naar het agentschap dat vanaf 1 januari 2023 Wonen in Vlaanderen heet. De VMSW blijft wel bestaan als financieel vehikel, waarvan de voornaamste opdrachten zijn opgesomd in artikel 4.17 van de Vlaamse Codex Wonen. Midden 2023 droeg de VMSW ook de portefeuille bijzondere sociale leningen over aan het Vlaams Woningfonds (VWF).

Met dit jaarverslag geeft de VMSW rekenschap van het beleid over de opdrachten die ze heeft. De financiële cijfers maken deel uit van een ander document, namelijk de jaarrekening (en de toelichting daarbij).

Financiering

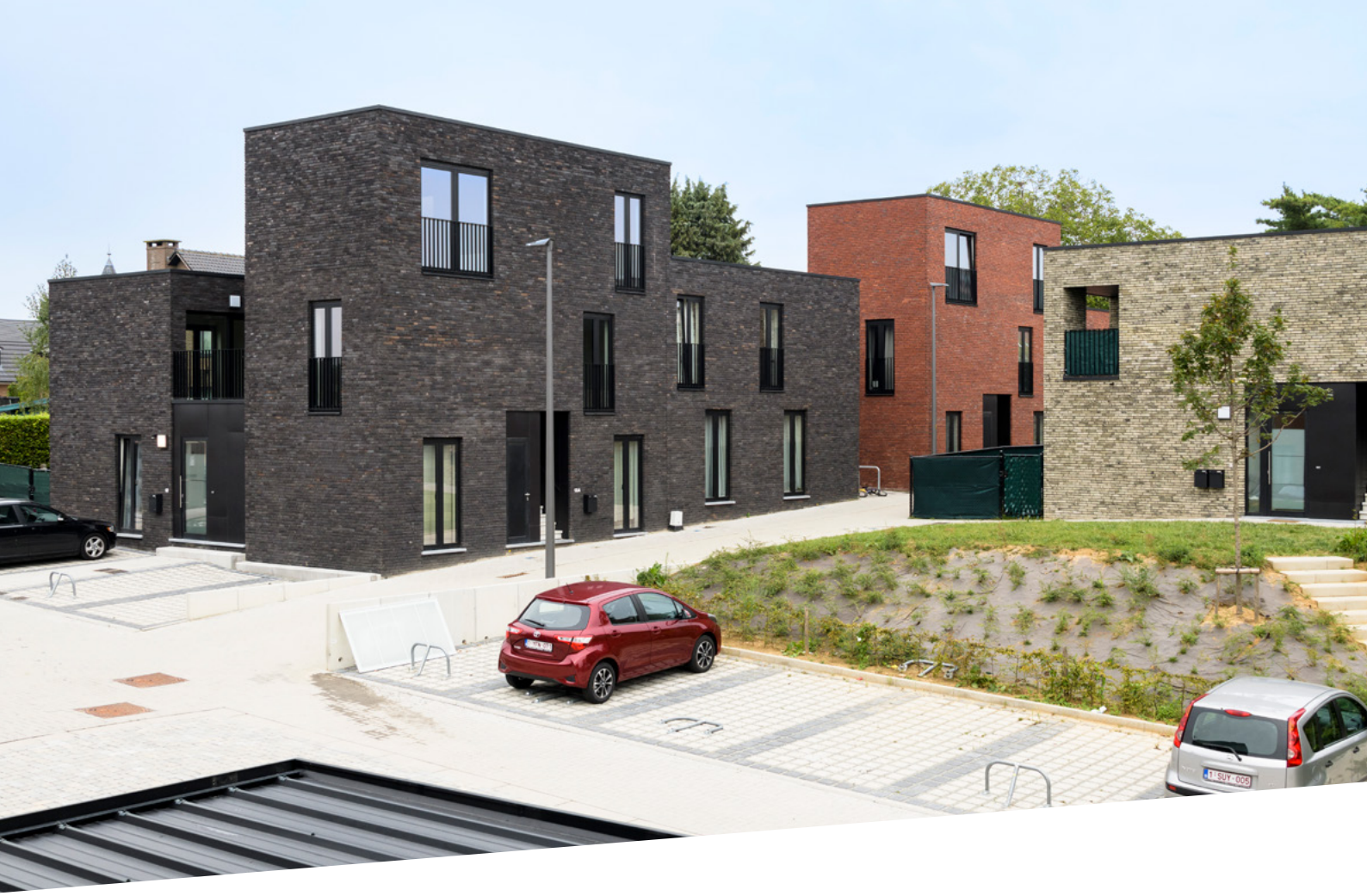
Artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen specifieert:

"De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma [...]. Hiertoe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen op financieel en ICT-vlak bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voor zover die actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid"

De toegekende budgetten en de toewijzingen voor gesubsidieerde financiering en infrastructuursubsidies waren als volgt:

TOEGEKENDE BUDGETTEN EN TOEWIJZINGEN VOOR GESUBSIDIEERDE FINANCIERING EN INFRASTRUCTUURSUBSIDIES		
	2022	**2023**
FS3NB_Budget	€ 452.829.397,35	€ 558.813.389,19
FS3NB_Toewijzing	€ 349.103.461,84	€ 3.832.535,75
FS3RENO_budget	€ 370.496.779,65	€ 457.210.954,79
FS3RENO_Toewijzing	€ 474.222.715,16	€ 14.394.484,91
Totaal FS3 budget	€ 823.326.177,00	€ 1.016.024.343,98
Toegewezen	€ 823.326.177,00	€ 18.227.020,66
Onderbenutting	-	€ 997.797.323,32
Verbruik %	100,00%	1,79%
SSI_budget	€ 46.001.000,00	€ 48.101.000,00
SSI_Toewijzing	€ 34.916.183,49	€ 0,00
Onderbenutting	€ 11.084.816,51	€ 48.101.000,00
Verbruik %	75,90%	0,00%

Op de budgetten van 2023 kan in kalenderjaar 2024 nog toegewezen worden.



Activiteiten in 2023

ICT-activiteiten

We bouwden het **Centraal Woningregister (CWR)** verder uit in 2023 met het oog op een koppeling met de applicaties van de woonmaatschappijen. We bouwden de nodige aansluitpunten (API's) en ontsloten deze via MAGDA. Het ging over API's voor onderhoud van woningen en hun kenmerken, opvragen en simuleren markthuurwaarde, opvragen energiecorrectie, opvragen en simuleren van de energiecorrectie. De effectieve aansluiting van de woonmaatschappijen plannen we in 2024. Dit kon nog niet in 2023 omdat de woonmaatschappijen hiervoor niet klaar waren. Zij hadden te veel werk met fusies en splitsingen en met de koppeling met het centraal inschrijvingsregister (CIR). Ook het Wonen in Vlaanderen CWR-team moest in 2023 focussen op uitbreidingen voor het nieuwe huurstelsel 'budgethuren'.

Het grootste deel van de voorziene capaciteit voor de uitbreiding van het Projectportaal (en de digitale projectopvolging) ging naar de ICT-systemen opzetten en aanpassen voor het beheer van het nieuwe budgethuren-huurstelsel.

We realiseerden in 2023 ook de volgende geplande uitbreidingen van het **Projectportaal**: de verwerking van investeringen in zonnepanelen in de sociale huisvestingssector, bij de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)-projecten mogelijk maken om Vlabinvest huur en koop toe te voegen en een hele reeks aanpassingen voor de vorming van de woonmaatschappijen. Voor die laatste ging het over de herinvesteringsverplichting opvolgen, de overdrachten van patrimonium mogelijk maken en verschillende aanpassingen die voorzien werden in het Besluit Vlaamse Regering (BVR) van najaar 2023.

In het financiële systeem **SAP** werkten we het begrotingsbeheer verder uit.

Beheer van financiële middelen van woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking

De VMSW beheert verschillende rekeningen-courant. Zo is er de rekening-courant korte termijn (RC KT) waarop de middelen gestort worden die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking van de woonmaatschappijen en van waaruit investeringen betaald worden. In 2023 daalde de RC KT met 76 miljoen euro tot 510 miljoen euro (exclusief het negatieve saldo van Vitare, de SHM in vereffening).

Op de rekening-courant lange termijn (RC LT) komen middelen die een woonmaatschappij tijdens een kalenderjaar niet nodig heeft. De toename van 11 miljoen euro op deze rekening op 31 december 2023 tot 158,6 miljoen euro komt door de middelen die vastgezet werden voor het jaar 2024.

Sinds 2023 beheren we de middelen, ontvangen naar aanleiding van een verkoop van een sociale huurwoning, niet meer op de RC KT. We doen dit omdat deze gelden binnen de 5 jaar geherinvesteerd moeten worden. Daardoor ontstond de rekening-courant Herinvesteringsverplichting. We vroegen de maatschappijen om de middelen die ze nog moeten herinvesteren over te plaatsen naar deze RC Herinvesteringsverplichting. In de loop van 2023 groeide deze rekening aan met 17 miljoen euro tot 58,5 miljoen euro.

We creëerden ook een rekening-courant die te maken heeft met de vorming van de woonmaatschappijen en de overdrachten die gebeuren tussen deze woonmaatschappijen om te komen tot homogene werkingsgebieden. Deze rekening-courant bevatte eind 2023 nog geen saldo.

Wooninfrastructuur

In 2023 wezen we 45,6 miljoen aan subsidies toe voor de realisatie van omgevingsaanleg bij sociale woonprojecten – op de budgetten van verschillende jaren. Dit is een stijging van bijna 5,6 miljoen ten opzichte van 2022.

Het gaat over ongeveer 30,2 miljoen aan tenlasteneming en 15,4 miljoen aan subsidiedossiers. Er werden 44 projecten aanbesteed voor omgevingswerken waarbij 2155 huurwoningen en 143 koopwoningen zijn betrokken. Er werden 19 projecten opgeleverd.

Zelf woonprojecten realiseren

De VMSW realiseerde in 2023 zelf geen woonprojecten. Door het traject naar de woonmaatschappijen is het juist de bedoeling dat het patrimonium in handen van de VMSW overgaat naar een woonmaatschappij. Dat is de woonmaatschappij Woonpijler.

Grondbeleidsmaatregelen uitvoeren die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen

Met het Rollend Grondfonds kon de VMSW zelf gronden aankopen of leningen (afhankelijk van het geval: bijzondere FS3-lening of RGF-lening) verstrekken aan initiatiefnemers om gronden te kopen. Die aankopen moesten zich dan situeren in de Vlaamse rand rond Brussel of in de duurdere gemeenten in Vlaanderen. Deze machtiging werd een hele tijd niet meer uitgeoefend en is in de begroting van 2024 omgezet naar een machtiging om gronden te kopen in functie van betaalbare studentenhuisvesting (zie verder in de tekst).

Subsidies uitbetalen voor geconventioneerde verhuur

De Vlaamse Regering wil het aantal betaalbare sociale en private huurwoningen omhoog en werkte hiervoor geconventioneerde verhuur uit. Burgers kennen dit onder de naam ‘budgethuren‘. Private initiatiefnemers kunnen

gemengde projecten (sociale en geconventioneerde woningen) realiseren en hiervoor een subsidie krijgen. Ook woonmaatschappijen kunnen geconventioneerde huurwoningen realiseren: dit vervangt het concept 'bescheiden woningen'.

De afdeling Premies & Woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen werkte het attestsysteem voor geïnteresseerde kandidaten van dergelijke woningen uit. De VMSW verstrekt de subsidies aan private initiatiefnemers en woonmaatschappijen.

De diensten zorgden voor een aanpassing van de regelgeving, maar ook voor de nodige informatieverstrekking. Zo deden we in 2023 een ronde van de verschillende provincies waarin we, samen met het kabinet Wonen, uitleg gaven over het systeem. In 2024 blijft informatieverstrekking aan private initiatiefnemers en woonmaatschappijen nodig, maar ook aan lokale besturen en derde partijen, zoals notarissen.

Er was in 2023 heel wat ICT-ontwikkeling nodig, vooral voor het attestsysteem. Ook in 2024 blijft verdere ICT-ontwikkeling nodig, onder andere voor de budgetopvolging.

De eerste geconventioneerde huurwoningen werden verhuurd in 2024. Een woonmaatschappij nam begin 2024 ook de eerste sociale huurwoningen in dit systeem in hoofdhuur. In 2023 werden dus nog geen subsidies uitgekeerd.

Solidariseringsfonds beheren

In 2023 werd het concept in de regelgeving opgenomen waarbij van iedere woonmaatschappij een bepaald bedrag van de rekening-courant gehaald wordt voor herverdeling. Dit zal gebeuren vanaf 2024.

Toekenning van renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting

In steden en gemeenten met een universiteit of een hogeschool is er een tekort aan studentenhuisvesting. De minister van Wonen, Matthias Diependaele, maakte een plan om hieraan te verhelpen, wat op 25 september 2023 aangekondigd werd in de Septemberverklaring.

Er zijn drie pijlers:

1. Woonmaatschappijen realiseren basiskoten op vraag van een hogeronderwijsinstelling of lokaal bestuur. Het voorziene budget is maximaal 100 miljoen euro.

2. De VMSW verwerft een onroerend goed op vraag van een hogeronderwijsinstelling en geeft het nadien in erfpacht voor de realisatie van basiskoten. Er is 24.929.900 euro voorzien voor verwervingen in het Vlaamse Gewest. In Brussel zal de VMSW een subsidie geven aan BRIK vzw voor maximaal 1.312.000 euro.

3. Hogeronderwijsinstellingen lenen renteloos bij de VMSW. Het voorziene budget is 100 miljoen euro.

We pasten in 2023 vooral de regelgeving aan, meerbepaald de opdrachten van de VMSW uitbreiden, zodat de VMSW onroerende goederen voor studentenhuisvesting kan verwerven en langlopende leningen kan verstrekken aan hogeronderwijsinstellingen. Sinds het najaar van 2023 overlegden de diensten met de sector van de hogeronderwijsinstellingen en de woonmaatschappijen om tot een vlot werkbare financiering te komen.

Vanaf maart 2024 kunnen de hogeronderwijsinstellingen een aanvraag indienen voor een renteloze lening of een grondverwerving. Later in 2024 maken we mogelijk dat de woonmaatschappijen, op vraag van een hogeronderwijsinstelling of een lokaal bestuur, basiskoten realiseren.

De diensten proberen dit project te realiseren met slechts een minimum aan aanpassingen van ICT-systemen. Krijgt het project een vervolg, dan zal meer ICT-ontwikkeling aangewezen zijn.

VERPLICHT JAARVERSLAG - STATUTEN

We komen met dit jaarverslag tegemoet aan artikel 33 van de statuten van de VMSW.

"Op het einde van elk boekjaar zorgt de raad van bestuur voor het opmaken van de inventaris en van de jaarrekening. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting en vormt één geheel. **De raad van bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft over zijn beleid.** De jaarrekening van de vennootschap, **met het volledig jaarverslag van de raad van bestuur, wordt binnen de veertien dagen na goedkeuring door de algemene vergadering** meegedeeld aan de Vlaamse Regering, samen met het volledig verslag zoals opgesteld door de commissaris, of college van commissarissen, bedoeld in artikel 35, §1 van deze statuten."