

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

# Jaarverslag 2024



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



## Financiering en activiteiten

(rekenschap over het beleid  
conform art 33 statuten van 18 november 2024)



De statuten van VMSW (art. 33 gecoördineerde versie van 18 november 2024) bepalen dat de raad van bestuur van VMSW een jaarverslag opstelt over het gevoerde beleid:

*‘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.’*

Hieronder volgt een jaarverslag waarbij de VMSW rekenschap geeft van het beleid over de opdrachten die ze heeft. De financiële cijfers maken verder deel uit van een ander document, nl. de jaarrekening en de toelichting daarbij.

## Financiering

Artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen (overgenomen in de statuten artikel 3,§1) specificeert:

*‘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 jaarbudgetten en de toewijzingen voor gesubsidieerde financiering en infrastructuursubsidies waren als volgt (in euro):

| TOEGEKENDE JAARBUDGETTEN EN TOEWIJZINGEN VOOR GESUBSIDIEERDE FINANCIERING EN INFRASTRUCTUURSUBSIDIES |                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                                      | 2023               | 2024                |
| FS3NB budget                                                                                         | € 558.813.389,19   | € 584.563.100,00    |
| FS3NB toewijzing                                                                                     | € 370.518.934,22   | € 0,00              |
| FS3RENO budget                                                                                       | € 457.210.954,79   | € 478.278.900,00    |
| FS3RENO toewijzing                                                                                   | € 626.489.727,35   | € 0,00              |
| Totaal FS3 budget                                                                                    | € 1.016.024.343,98 | € 1.062.842.000,00  |
| Toegewezen                                                                                           | € 997.008.661,57   | € 0,00              |
| Onderbenutting                                                                                       | € 19.015.682,41    | Niet van toepassing |
| Verbruik %                                                                                           | 98,13%             | 0,00%               |
| SSI budget                                                                                           | € 48.101.000,00    | € 43.601.000,00     |
| SSI toewijzing                                                                                       | € 48.101.000,00    | € 14.571.885,23     |
| Onderbenutting                                                                                       | € 0                | Niet van toepassing |
| Verbruik %                                                                                           | 100,00%            | 33,42%              |

Op de budgetten van 2024 kan ook in kalenderjaar 2025 toegewezen worden.





# Beleid - strategie

De VMSW is een loyale uitvoerder van het beleid op vlak van voornamelijk sociaal wonen. De VMSW schakelt snel bij nieuwe opdrachten, maar blijft vooral de ondersteuner van woonmaatschappijen. De ICT-toepassingen die daarbij ingezet worden, zijn verouderd. Daarom werkt de VMSW op twee domeinen aan vernieuwing:

## 1) Project TD&A (technische dossiers en adviezen)

Dit is een ICT-project dat het de woonmaatschappijen gemakkelijk maakt om de ontwikkeling van hun projecten en de uitvoering ervan op te volgen. Het is in feite een aanvulling of uitbreiding op de toepassing Projectportaal. Dit kadert in het bestuursakkoord onder de administratieve vereenvoudiging voor de woonmaatschappijen om de benutting van gesubsidieerde financiering FS3 te verhogen.

## 2) Project Bankfunctie

Voor einde 2028 is het de bedoeling het hele financiële opvolgingssysteem bijgewerkt te hebben op volgende vlakken:

- Beheer rekening-courant en leningen
- Projectfinanciering in relatie tot begroting
- Onderhoudscontract SAP en migratie naar S4/Hana
- Communicatiesysteem met woonactoren op financieel vlak

In 2024 werd hierover een visietekst goedgekeurd. In 2025 worden structuren en processen verder geanalyseerd en wordt gewerkt aan een bestek.

# Beleid - operationeel

Wat volgt is een overzicht van de voornaamste activiteiten in 2024, wat het operationele beleid illustreert:

## 1. ICT-activiteiten

De VMSW werkte verder aan de uitbreiding en implementatie van het Centraal Woningregister (CWR):

- conditiescores en energiecorrectie van woningen werden als parameter bruikbaar gemaakt voor verdere ontsluiting en hergebruik, zowel intern (bv. Renovatieplanner) als extern (woonmaatschappijen);
- een eerste reeks van woonmaatschappijen werden aangesloten op het CWR (de resterende aansluitingen zijn gepland voor 2025 en zijn afhankelijk van verder voorbereidend werk door de softwareleveranciers van die woonmaatschappijen).

De toepassing Projectportaal werd verder uitgebreid met een aantal nieuwe functionaliteiten zoals het mogelijk maken van projecten 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten' via renovatie en dossiers voor verwerving van onroerende goederen indienen en verwerken. Andere functionaliteiten werden voorbereid, zoals het realiseren van kamerwoningen via renovatie en vervangingsbouw. Er werd ook gewerkt aan een plan van aanpak om technische dossiers en adviezen te integreren in het Projectportaal (in 2025).

De financiële systemen (SAP/FIS) werden uitgebreid met een aantal nieuwe functionaliteiten, waaronder: het financieren van basiskoten, het verwerken van toewijzingen en subsidiebetalingen voor budgethuren, het anonimiseren van persoonsgegevens bij huurwaarborgen en enkele extra functionaliteiten voor het bijhouden van de herinvesteringsverplichting. Er is ook een voorstudie uitgevoerd in het kader van de bankfunctie om de komende jaren een duidelijk IT-landschap uit te werken.

Voor alle bovenvermelde domeinen werden ook de gemeentefusies van 1/01/2025 voorbereid.

## 2. Beheer van financiële middelen

### 1) Rekening-courant woonmaatschappijen

De VMSW beheert de financiële middelen van woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking. Er zijn daartoe verschillende rekeningen-courant gecreëerd.

In de eerste plaats is er de rekening-courant korte termijn (RC KT). Daarop worden de middelen gestort die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking van de woonmaatschappijen en van waaruit investeringen betaald worden. Op de rekening-courant lange termijn (RC LT) worden middelen geplaatst die een woonmaatschappij gedurende een kalenderjaar niet nodig heeft. Daarnaast zijn nog rekeningen-courant gecreëerd:

- om herinvesteringsverplichtingen op te volgen naar aanleiding van de verkoop van sociale huurwoningen (RC herinvestering);
- bij overdrachten tussen woonmaatschappijen (RC herinvestering WM).

De cijfers op de verschillende rekeningen-courant waren als volgt (exclusief het negatieve saldo van Vitare, SHM in vereffening), gesaldeerd (in euro):

| CIJFERS OP DE VERSCHILLENDE REKENINGEN-COURANT (EXCLUSIEF VITARE) |                         |                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                   | 31/12/2023              | 31/12/2024              | Beweging                |
| RC KT                                                             | € 510.244.753,53        | € 452.297.355,81        | -€ 57.947.397,72        |
| RC LT                                                             | € 158.635.849,59        | € 140.192.932,56        | -€ 18.442.917,03        |
| RC herinvestering                                                 | € 58.518.529,74         | € 60.898.764,95         | € 2.380.235,21          |
| RC herinvestering WM                                              | € 0,00                  | € 1.382.102,11          | € 1.382.102,11          |
| <b>Totaal</b>                                                     | <b>€ 727.399.132,86</b> | <b>€ 654.771.155,43</b> | <b>-€ 72.627.977,43</b> |



## 2) Beleggingen en financieringen

De VMSW beheert middelen in verschillende fondsen. De VMSW belegt deze middelen conform de bepalingen in het decreet houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO), het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de VCO en een lijst met gedefinieerde financiële instrumenten die is goedgekeurd door het thesauriecomité. De VMSW belegde in 2024 in totaal 321,5 mio euro grotendeels in Vlaams papier bij Vlaanderen en een beperkt deel op termijnrekeningen bij banken.

De VMSW financiert zich rechtstreeks bij Vlaanderen. In 2024 leende de VMSW 925 miljoen euro bij Vlaanderen tegen 0% voor het financieringsfonds FS3.

## 3. Wooninfrastructuur

In 2024 wezen we 67,2 miljoen aan subsidies toe voor de realisatie van omgevingsaanleg bij sociale woonprojecten – op de budgetten van verschillende jaren. Dit is een stijging van bijna 21,5 miljoen ten opzichte van 2023.

Het gaat over ongeveer 37,5 miljoen aan tenlasteneming en 29,7 miljoen aan subsidiedossiers. Er werden 49 projecten aanbesteed voor wegen- riolerings- en omgevingswerken waarbij 5.310 huurwoningen en 93 koopwoningen zijn betrokken.

Er werden 20 projecten opgeleverd.

## 4. Zelf woonprojecten realiseren

De VMSW heeft in 2024 zelf geen woonprojecten gerealiseerd. Door het traject naar woonmaatschappijen is het juist de bedoeling dat het patrimonium in handen van de VMSW overgaat naar een woonmaatschappij.

Daarom werd in 2024, met oog op de verkoopakte op 31 januari 2025, de overdracht voorbereid van het VMSW-patrimonium in Wachtebeke aan de woonmaatschappij Woonpijler. Conform de wens van het beleid gebeurde dit tegen een prijs die gelijk was aan de openstaande schuld (4.353.282,05 euro), vermits die hoger was dan de boekwaarde.

## 5. Grondbeleidsmaatregelen uitvoeren die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woningkwaliteit te behouden of te bevorderen

In het kader van het Rollend Grondfonds kon de VMSW zelf gronden aankopen of leningen verstrekken (afhankelijk van het geval: bijzondere FS3-lening of RGF-lening) aan initiatiefnemers om gronden te kopen. Die gronden moesten zich dan situeren in Vlabinvestgebied (Vlaamse rand rond Brussel) of in de duurder gemeenten elders in Vlaanderen. In het kader van de budgetten die voorzien werden voor basiskoten, zijn de bedragen met betrekking tot het Rollend Grondfonds geheroriënteerd in functie van betaalbare studentenhuysvesting (zie punt 9).

Op 4 juni 2024 verkocht de VMSW grond te Londerzeel, Argo-site aan Vlabinvest apb. Deze grond was in 2012 aangekocht met middelen van het Rollend Grondfonds. De verkoopopbrengst bedroeg 1.053.775,21 euro. Dit bedrag kan worden aangewend voor nieuwe grondaankopen door de VMSW binnen Vlabinvest-gebied (op verzoek van Vlabinvest apb) en het verstrekken van RGF-leningen aan Vlabinvest apb.

In 2024 heeft de VMSW geen gronden aangekocht of leningen (RGF-lening of bijzondere FS3-lening) verstrekt in het kader van het Rollend Grondfonds.

De VMSW was op 31 december 2024 nog eigenaar van de volgende gronden die werden aangekocht met middelen van het Rollend Grondfonds:

- Kortenbergh, Vierhuizen
- Zaventem (Nossegem), Namenstraat
- Meise, Vilvoordsesteenweg (met opstal)
- Merelbeke (Lemberge), Burgemeester Maenhoutstraat
- Brasschaat, Het Leeg - Rietbeemden

## 6. Restgronden en gronden sociale last

De VMSW is nog eigenaar van diverse historische restgronden en gronden die overgedragen moeten worden naar het openbaar domein. In 2024 verkocht de VMSW negen restgronden aan particulieren en werd één grond overgedragen naar het openbaar domein. Op 31 december 2024 was de VMSW nog eigenaar van 61 dergelijke gronden.

In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid (sociale last), kocht de VMSW in het verleden gronden op een aantal locaties. Door het kerntakenplan (2016) zijn veel van deze gronden weer verkocht, in eerste instantie door er een sociale woonbestemming aan te geven. Indien dit niet kon, verkocht de VMSW de gronden via een openbare verkoop. In 2024 gebeurden er geen verkopen en had de VMSW nog gronden in eigendom op twee locaties: drie loten in Kapelle-op-den-Bos en twee loten in Maldegem, telkens in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

## 7. 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 VMSW verstrekke in 2024 voor 146.638,16 euro subsidies geconventioneerde verhuur aan negen private initiatiefnemers en één woonmaatschappij. Die realiseerden samen 50 sociale woningen en 85 geconventioneerde woningen.

De bedoeling is om het systeem geconventioneerde verhuur meer bekendheid te geven.

## 8. Solidariseringsfonds beheren

Sinds 1 januari 2024 zijn de huurprijzen voor huurwoningen en ingehuurde woningen meer op elkaar afgestemd. Deze harmonisering kwam er door de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen (waardoor de netto-huurprijs stijgt). De hogere kost aan huursubsidies wordt gecompenseerd met hogere huurinkomsten van de eigen woningen van woonmaatschappijen. Op 26 april 2024 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed dat deze compensatie concreet moet regelen.

De meerkost van de hogere huursubsidie voor huurders van ingehuurde woningen bedroeg 7.069.637 euro. Dit bedrag is afgeroomd a rato van het aandeel van de theoretische huurinkomsten opgenomen in de verrekening 'Gewestelijke Sociale Correctie' van de woonmaatschappij ten opzichte van de totale theoretische huurinkomsten.

## 9. De VMSW verstrekt kredieten aan verschillende actoren

### 1) Aan woonmaatschappijen

De VMSW verstrekt zowel gesubsidieerde als marktconforme leningen aan de woonmaatschappijen. Voor woonprojecten met sociale huurwoningen zijn dit in hoofdzaak gesubsidieerde FS3-leningen tegen een -1%-rentevoet.

De realisatie van sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen en de bijhorende infrastructuraanleg bij dergelijke woonprojecten kan enkel marktconform gefinancierd worden. De overname van sociaal patrimonium van andere woonmaatschappijen in het werkingsgebied kan gefinancierd worden met gesubsidieerde renteloze leningen.

Woonmaatschappijen kunnen ook voor de financiering van alle andere investeringen (niet gelinkt aan een woonproject zoals een kantoorgebouw of een handelsruimte) bij de VMSW terecht voor marktconforme leningen.

### 2) Aan Vlabinvest APB

De VMSW verstrekt vanuit het Vlaams Financieringsfonds renteloze kredieten aan Vlabinvest APB. Vlabinvest kent daarmee marktconforme kredieten toe aan woonmaatschappijen voor de realisatie van huurwoningen in de Vlaamse randgemeenten rond Brussel. In 2024 werd er voor 1,097 mio euro aan nieuwe Vlabinvest-leningen toegewezen.

### **3) Voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting aan hogeronderwijsinstellingen en woonmaatschappijen**

De VMSW kende in 2024 voor 100 miljoen euro renteloze leningen toe aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van 'basiskoten'. Dat zijn studentenkamers waarbij toilet, badfunctie en keuken gemeenschappelijk zijn. De projecten van deze hogeronderwijsinstellingen betreffen nieuwbouw en/of renovatie van 1.744 basiskoten in verschillende steden in Vlaanderen.

Aan woonmaatschappijen zijn er in 2024 zijn nog geen kredieten toegekend voor dergelijke projecten. Woonmaatschappijen gaan in op vragen van een hogeronderwijsinstelling of van lokale besturen. Momenteel is nog geen enkel project voldoende uitgewerkt opdat een krediet toegekend kan worden. Hiervoor zijn wel nog middelen beschikbaar.

Er is tot hertoe geen grondverwerving gebeurd voor het programma 'boost het basiskot' met de middelen van het Rollend Grondfonds, maar de middelen zijn voorzien.

## **10. Subsidies verstrekken**

De VMSW fungeert als doorgeefluik naar woonmaatschappijen voor subsidies, bijvoorbeeld met betrekking tot het Vlaams Klimaatfonds. Er zijn ook andere subsidies, zoals hoger ook vermeld. Wanneer subsidies worden toegekend, is het mogelijk dat bepaalde gesubsidieerde financiering FS3 verminderd moet worden zodat oversubsidiëring vermeden wordt.





