

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Jaarverslag 2025



Vlaanderen
is sociaal wonen

Financiering en activiteiten

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

De statuten van de VMSW (art. 33 gecoördineerde versie van 18 november 2024) bepalen dat de raad van bestuur van de 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:

TOEGEKENDE JAARBUDGETTEN EN TOEWIJZINGEN VOOR GESUBSIDIEERDE FINANCIERING EN INFRASTRUCTUURSUBSIDIES		
	2024	2025
FS3NB budget	€ 478.500.000,00	€ 478.500.000,00
FS3NB toewijzing	€ 345.872.271,00	€ 0,00
FS3RENO budget	€ 391.500.000,00	€ 391.500.000,00
FS3RENO toewijzing	€ 396.311.610,82	€ 0,00
Totaal FS3 budget	€ 870.000.000,00	€ 870.000.000,00
Toegewezen	€ 761.701.052,52	€ 0,00
Onderbenutting	€ 108.298.947,48	€ 870.000.000,00
Verbruik %	87,55%	0,00%
SSI budget	€ 43.601.000,00	€ 40.301.000,00
SSI toewijzing	€ 43.601.000,00	€ 30.328.023,47
Onderbenutting	€ 0,00	Niet van toepassing
Verbruik %	100,00%	75,25%

Belangrijk: het eigenlijk toegewezen FS3-budget 2024 bedraagt 742.183.881,82 euro. Begin 2026 werd echter beslist om het in 2025 toegewezen bedrag aan renteloze leningen (in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen) aan de benutting toe te voegen en zo ook in de rapportering op te nemen. Dit brengt het resultaat op het FS3-budget 2024 op een toegewezen bedrag van 761.701.052,52 euro en een benutting van 87,55%. Hoewel de onderbenutting hiermee dus op 108.298.947,48 euro uitkomt is het belangrijk om mee te geven dat er bij de begrotingsgesprekken in 2026 al rekening werd gehouden om éénmalig 100 mio euro machtiging (uit de onderbenutting op FS3-2024) te voorzien voor een nieuwe ronde basiskoten. Dit brengt het effectief ‘verloren’ gegaan budget op FS3-2024 op 8,2 mio euro.

Op de budgetten van 2025 kan ook in kalenderjaar 2026 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 DOUW & PB (digitalisatie ontwikkeling en uitvoering woonprojecten & patrimonium beheer)

Dit is een ICT-project dat het de woonmaatschappijen gemakkelijk maakt om de ontwikkeling van hun projecten en de uitvoering ervan op te volgen, en hun patrimonium te beheren. Het is onder andere een aanvulling of uitbreiding op de toepassing Projectportaal maar omvat ook bijvoorbeeld het CWR – Centraal Woningenregister. Dit kadert in het bestuursakkoord onder de administratieve vereenvoudiging voor de woonmaatschappijen om de benutting van gesubsidieerde financiering 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 2025 werd een bestek met twee percelen opgesteld (a) migratie naar S4/Hana, b) oplossing voor beheer rekening-courant en leningen). In 2026 volgt de gunning van de opdracht.

De VMSW is bij het Centrum voor Cyberveiligheid België (CCB) geregistreerd en door het CCB erkend als een 'belangrijke' organisatie in uitvoering van de NIS2-wet. Samen met Wonen in Vlaanderen wordt een beheersysteem rond informatieveiligheid (ISMS) geïmplementeerd volgens de ISO/IEC 27001 standaard. Het ISMS documenteert de technische, operationele of organisatorische maatregelen waarmee VMSW de risico's met betrekking tot de beveiliging van haar netwerk- en informatiesystemen kan beheren en cyberincidenten kan voorkomen of de gevolgen ervan beperken.

Beleid - operationeel

Wat volgt is een overzicht van de voornaamste activiteiten in 2025, wat het operationele beleid illustreert:

1. ICT-activiteiten

- In 2025 werd binnen het patrimoniumbeheer verder ingezet op de versterking van het Centraal Woningenregister (CWR) als centrale databron voor het beheer en de opvolging van het Vlaamse sociaal woonpatrimonium. De focus lag op het verbeteren van de datakwaliteit, het ondersteunen van beleidsopvolging en het versterken van de digitale samenhang met interne toepassingen bij de woonmaatschappijen.
- Binnen het Projectportaal werd vooral gewerkt aan de verdere digitalisering van de ontwikkeling en financiering van sociale woonprojecten. De belangrijkste realisatie was de verdere uitwerking van een geïntegreerd digitaal verwervingsdossier, waarmee woonmaatschappijen aankopen van onroerende goederen via het Projectportaal kunnen indienen en laten beoordelen op kredietwaardigheid, risico en financiering. Daarnaast werd het Projectportaal inhoudelijk voorbereid op nieuwe en gewijzigde regelgeving, met name het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO), de implementatie van besluitversie 2026 van de FS4simulatietabel en andere maatregelen in het kader van de rationalisatie van de financiering van woonmaatschappijen. Verder werd ingezet op de ondersteuning van nieuwe projectvormen, zoals kamers en kamerwoningen en op een versterkte beveiliging, waardoor het Projectportaal zijn rol als centrale, betrouwbare toepassing voor woonprojecten verder heeft geconsolideerd.
- In 2025 werd binnen SAP en het Financiële Informatiesysteem (FIS) ingezet op de verdere automatisering, modernisering en versterking van de financiële kernsystemen, met het oog op efficiëntere processen, verhoogde transparantie en toekomstbestendigheid. Belangrijke realisaties waren de volledige integratie van het betalingsverkeer via Isabel Connect, waardoor betaal en CODA verwerking voortaan geïntegreerd en gecontroleerd verlopen, en de modernisering van de rapportering rond financiële middelen buiten de VMSW die rond maart 2026 beschikbaar zal zijn. Daarnaast werd het strategische traject van de bankfunctie opgestart, met focus op procesbeschrijving, architecturale keuzes en het bestek voor leningen en rekening courant. Een cruciale mijlpaal was ook de succesvolle upgrade van SAP ECC 6.0 over alle omgevingen, die de stabiliteit en continuïteit van de financiële systemen verzekert. Tot slot werden stappen gezet in de digitalisering van uitgaande facturatie via e invoicing. Met deze aanpassingen hebben SAP en FIS hun rol als robuuste en betrouwbare financiële ruggengraat verder versterkt.

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). Deze rekening verdwijnt vanaf maart 2026. De middelen worden dan gestort op de rekening-courant korte termijn;
- bij overdrachten tussen woonmaatschappijen (RC herinvestering WM).

De cijfers op de verschillende rekeningen-courant waren als volgt, gesaldeerd (in euro):

CIJFERS OP DE VERSCHILLENDE REKENINGEN-COURANT			
	31/12/2024	31/12/2025	Beweging
RC KT	€452.297.355,81	€321.844.967,55	€-130.452.388,26
RC LT	€140.192.932,56	€189.645.911,01	€+49.452.978,45
RC herinvestering	€60.898.764,95	€76.031.930,68	€+15.133.165,73
RC herinvestering WM	€1.382.102,11	€1.902.102,11	€+520.000,00
Totaal	€ 654.771.155,43	€ 589.424.911,35	€ -65.346.244,08

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 2025 vooral in Vlaams papier bij Vlaanderen en een beperkt deel op termijnrekeningen bij banken.

De VMSW financiert zich rechtstreeks bij Vlaanderen. In 2025 leende de VMSW 1 miljard euro bij Vlaanderen tegen 0% voor het financieringsfonds FS3.

3. Wooninfrastructuur

In 2025 wezen we 59,2 miljoen aan subsidies toe voor de realisatie van omgevingsaanleg bij sociale woonprojecten – op de budgetten van verschillende jaren. Dit is een daling van bijna 3,5 miljoen ten opzichte van 2024.

Het gaat over ongeveer 28,2 miljoen aan tenlasteneming en 31 miljoen aan subsidiedossiers. Er werden 51 projecten aanbesteed voor wegen- riolerings- en omgevingswerken waarbij 3.336 huurwoningen en 149 koopwoningen zijn betrokken.

Er werden 24 projecten opgeleverd.

4. Zelf woonprojecten realiseren

De VMSW heeft in 2025 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 was er de verkoopakte op 31 januari 2025 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 duurdere 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 studentenhuisvesting (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 2025 heeft de VMSW geen gronden aangekocht of leningen (RGF-lening of bijzondere FS3-lening) verstrekt in het kader van het Rollend Grondfonds.

Op 22 mei 2025 verlengde de VMSW het recht van opstal ten voordele van Vlabinvest apb op de grond te Meise, Vilvoordsesteenweg. Het recht van opstal werd verlengd voor een duur van vijftien jaar, vanaf 1 augustus 2025 om te eindigen op 1 augustus 2040.

De VMSW was op 31 december 2025 nog eigenaar van de volgende gronden die werden aangekocht met middelen van het Rollend Grondfonds:

- Kortenbergh, Vierhuizen
- Zaventem (Nossegem), Namenstraat
- Meise, Vilvoordsesteenweg (met opstal tot 1 augustus 2040)
- 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 2025 ondertekende de VMSW negen verkoopakten, waarvan zes restgronden aan particulieren en drie gronden naar het openbaar domein werden overgedragen. Op 31 december 2025 was de VMSW nog eigenaar van 52 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 2025 waren 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-vervallen 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 verstrekte in 2025 voor 684.962,66 euro subsidies geconventioneerde verhuur aan twintig private initiatiefnemers en twee woonmaatschappijen. Die realiseerden samen 84 sociale woningen en 205 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 6.592.500,56 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. Met het regelgevend traject 'Rationalisatie financiering' (definitieve goedkeuring 13/02/2026) zal het FS4-systeem in werking treden en FS3 vervangen. De VMSW verstrekt hierdoor gesubsidieerde FS4-leningen tegen een -2%-rentevoet.

De realisatie van sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen en de bijhorende infrastructuraanleg bij dergelijke woonprojecten kan enkel marktconform gefinancierd worden. Ook dit verandert in het kader van 'Rationalisatie financiering' maar pas vanaf 1 juli 2026. Vanaf dat moment zal er ook een gesubsidieerde FS4-financiering gegeven kunnen worden voor de aanleg van wooninfrastructuur. Hoewel de VMSW ook gesubsidieerde SSI-financiering aan lokale besturen verstrekt, zullen zij geen beroep kunnen doen op FS4-leningen. Deze leningen blijven dus uitsluitend voor woonmaatschappijen bedoeld.

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.

Door een dading is er een renteloze vordering ontstaan die over een periode van 15 jaar betaald wordt. Conform de wettelijke bepalingen is er geen disconto of waardevermindering toegepast op deze vordering. Een eerste schijf is ontvangen in 2025.

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 2025 werd er voor 11,8 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. In 2025 verstrekten de VMSW geen nieuwe renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen.

Aan woonmaatschappijen zijn er in 2025 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 hiertoe 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 verminderd moet worden zodat oversubsidiëring vermeden wordt.



