

Jaarverslag 2003

Jaarverslag 2003  Vlaamse Huisvestingsmaatschappij



www.vhm.be
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ



Maatschappelijke zetel
Koloniënstraat 40
1000 Brussel
Tel.: 02/505.45.45
Fax: 02/505.42.00
www.vhm.be

RAAD VAN BESTUUR
Voorzitter



Bob DE RIDDER
Sint-Niklaas

Vice-voorzitter



Willy DE SAEGER
Ninove-Denderwindeke

Bestuurder



André BERVAES
Rekem

Bestuurder



Jean-Paul COENEN
Hasselt

Bestuurder



Jos GEUENS
Balen

Bestuurder



Tine HEYSE
Gent

Bestuurder



Herman KOPPEN
Sint-Niklaas

GEMEENSCHAPSCOMMISSARISSEN



Leo GUNS
Affligem



Albert VANHOOF
Oud-Heverlee

AUDITCOMITE
Voorzitter



Willy DE SAEGER
Ninove-Denderwindeke

Bestuurder



Bob DE RIDDER
Sint-Niklaas

Bestuurder



Aloïs DE BACKER
Itegem

Bestuurder



Hilde DEGEZELLE
Hamme

Bestuurder



Martine DE REGGE
Gent

Bestuurder



Eddy PANNECOUCKE
Oostende

Bestuurder



Annick VANHOVE
Mechelen

Bestuurder



Sien WINTERS
Heverlee

DIRECTIE

Wd. administrateur-generaal



Koen SPITAELS
Zandvliet

Bestuurder



Herman KOPPEN
Sint-Niklaas

Bestuurder



Eddy PANNECOUCKE
Oostende

Voorwoord

In 2003 werd op de VHM de interne structuur terug hersteld. De situatie die tijdelijk was ontstaan en waarin de waarnemend administrateur-generaal alleen (omwille van de afwezigheid van enkele afdelingshoofden) de directieraad inhoud moest geven, werd omgebogen door de terugkeer in dienst van een afdelingshoofd, het aantreden van nieuwe ad interim afdelingshoofden en een verbeterde relatie tussen de minister en de dagelijkse leiding van de instelling. Tevens werden intern de bevoegdheden van de verschillende geledingen (dagelijkse leiding en raad van bestuur) uitgeklaard en hersteld. Door de herstructurering van het communicatiebeleid, de afdeling Financiën, de specifieke inspectietaken en het HRM-beleid werd een belangrijke stap voorwaarts gezet.

In 2002 was beslist dat de VHM in haar huidige vorm zou verdwijnen en zou opgaan in nieuwe entiteiten. De twee belangrijkste daarvan worden een klantgericht 'agentschap' en een nieuwe 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet'. De Vlaamse regering besliste dit jaar formeel die laatste maatschappij op te richten. Die oprichting zou geschieden in een transitie van de huidige VHM naar de VMSW, een extern verzelfstandigd agentschap met privaatrechtelijk statuut. De VHM stelde in 2003 ongeveer 4 voltijdse equivalenten en materiële ondersteuning ter beschikking voor de uitwerking van BBB, het Beter Bestuurlijk Beleid.

Wat de vraag naar meer sociale woningen betreft, werd zeker niet stil gezeten. Naast de verruiming van de eigen CBO-procedure, heeft de VHM ook voor de PPS-constructie van de Vlaamse minister van Wonen, Marino Keulen, ruimschoots haar deskundigheid ter beschikking gesteld.

In het kader van de samenwerking met de welzijnssector werd de denktank 'Wonen-welzijn', onder leiding van de VHM-voorzitter, door de minister nieuw leven ingeblazen. Streefdoel van het opzet is de welzijns- en huisvestingscomponent duidelijk van elkaar te scheiden om met goede (functionele en financiële) afspraken de uitdaging aan te gaan om voor specifieke doelgroepen projecten op te zetten en om in probleemgevallen te kunnen remediëren.

De 'Vlaanderendag' werd door de VHM ingevuld door samen met de Antwerpse maatschappijen 'De Goede Woning' en 'Huisvesting Antwerpen' een wijkwandeling op het Kiel in te richten. Zowat 800 mensen namen hieraan deel. De formule lijkt, als middel om het imago van de sector te verbeteren, voor herhaling vatbaar.

Gewandeld, op permanente basis dan, kan er ook in Herenthout in de Kempen waar een pad werd aangelegd door de gemeente, in samenwerking met de SHM 'Zonnige Kempen' uit Westerlo. Het pad gaat langs verschillende sociale wooncomplexen en -wijken met aandacht voor architectuur, omgeving en experimenten inzake duurzaam bouwen.

Intern ging heel wat aandacht naar de financiële toestand en vooral naar de specifieke structurele problemen van een aantal SHM's. Een flinke stap werd gezet door financiële plannen te maken van zowat alle SHM's. Reeds enkele werden met de betrokken SHM's besproken. Op beleidsvlak werden door het Vlaamse Gewest 2 schijven voor een totaal van 11 miljoen euro verdeeld over samen 29 SHM's met een publiek met een lage gemiddelde inkomenscoëfficiënt.

De relatie tussen de VHM en de SHM's had te lijden onder de twijfels en de diffuse signalen rond de toekomst van de VHM. Ondanks dat heeft de VHM elke gelegenheid te baat genomen om het overleg met de SHM's te reactiveren vanuit de vooropgestelde oriëntatie: meer verzelfstandiging, maar ook meer verantwoordelijkheid. Het middel bij uitstek hiervoor, de 'Positionering', werd operationeel gehouden. Ook werd verder werk gemaakt van een verbeterde samenwerking met de VHM-commissarissen. Een 'kleine' doorbraak werd gerealiseerd in het opentrekken van de werkgebieden en de activiteiten van de (nu nog 'verschillendsoortige') maatschappijen. De toestand van de derde pijler, de kredietvennootschappen en EVE, blijft zorgen baren. Dat ook andere financiële instellingen onder dezelfde voorwaarden hypothecair krediet met gewestwaarborg zullen mogen verstrekken holt het concurrentievoordeel van de kredietvennootschappen uit. Ook wat de toekomst van EVE betreft bestaat geen eenduidige visie. De werking werd een jaar langer verzekerd, maar uitsluitel over de verschillende mogelijke scenario's (van uitdoving, over uitbesteding naar uitbreiding) werd ook in 2003 niet bereikt.

Een nieuw feit dat zich op de valreep in 2003 voordeed en dat mogelijk van invloed zal zijn in het ganse gebeuren is de overname van (het Vlaams gedeelte van) de schuld van het ALESH door de VHM, waardoor die uit de begroting van de federale regering verdwijnt.

Ten slotte kan worden vastgesteld dat 2003 opnieuw heeft aangetoond dat binnen de VHM en bij de plaatselijke maatschappijen een grote dynamiek aanwezig is om op het terrein de doelstellingen waar te maken. De beoogde 15.000 sociale woningen zijn nu al gehaald, indien de woningen in projectfase ingecalculereerd worden. Op informaticavlak werd (alweer) een grote stap voorwaarts gezet, waardoor het beleid nu onder meer weet dat bijna 73.000 gezinnen wachten op een sociale huurwoning.

Of het werk nu onder de vlag van de VHM of onder nieuwe entiteiten zal worden voortgezet, er kan in ieder geval gesteld worden dat het enthousiasme, de structuren en de knowhow aanwezig zijn om optimistisch naar de toekomst te blikken.

Koen Spitaels
Wd. administrateur-generaal

Bob De Ridder
Voorzitter raad van bestuur



Bob De Ridder
Voorzitter raad van bestuur



Koen Spitaels
Wd. administrateur-generaal

INHOUDSTAFEL

DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ	7
LIJST VAN AFKORTINGEN	8
1. AANDACHTSPUNTEN VAN HET VOORBIJE WERKJAAR	9
1.1 Investerings VHM in 2003	10
1.2 De ALESH-operatie	11
1.3 Denktank wonen-welzijn	12
1.4 Het hypothecair informatiesysteem	12
1.5 Aanpassing reglementering voor leningen aan SHM's	14
1.6 Gegevensuitwisseling tussen VHM en SHM's	14
1.7 Verhuursubsidie	15
1.8 Initiatieven naar SHM's en VHM-commissarissen	15
1.9 Structurele communicatie met de betere sociale huisvestingsprojecten	16
1.10 Vlaanderendag: Wijk-in-zicht	17
1.11 Beter Bestuurlijk Beleid (BBB)	19
1.12 Pilootproject reguleringsmanagement	19
1.13 Nieuw erkenningsbesluit voor de kredietmaatschappijen	20
1.14 Europese Investeringsbank (EIB)	20
2. SOCIALE WONINGEN BOUWEN	23
2.1 Grondvoorraad en grondtransacties	24
2.2 Bouwactiviteiten	27
2.3 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken, gesloten door de SHM's in 2003	31
3. SOCIALE HUURDERS, KOPERS EN ONTLEENERS	33
3.1 Verhuring van sociale woningen	34
3.2 Verkoop van woningen en kavels	44
3.3 Sociale leningen	47
3.3.1 Sociale leningen VHM	47
3.3.2 Sociale leningen bij de kredietvenootschappen	50
4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES	53
4.1 Regionale initiatieven	54
4.2 Financiële informatie	54
5. DE ONDERSTEUNENDE DIENSTEN EN DE STAFDIENSTEN	57
5.1 Personeel	58
5.2 Informatica	62
5.3 Juridische dienstverlening	62
5.4 Communicatie	62
5.5 Interne audit	64
5.6 Klachtenbeheer	64
5.7 De VHM en andere instanties betrokken bij het sociale woonbeleid	65
5.7.1 Europese en internationale dossiers	65
5.7.2 Vlabinvest	66
BIJLAGEN	69
I Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 1999-2003	69
II Algemene lijst van de SHM's per provincie	70
- VB-sector	70
- KV-sector	79
- SKV-sector	80

DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) is een Vlaamse openbare instelling die belast is met het toezicht op en de dienstverlening aan de 116 door haar erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en 10 kredietvennootschappen. 93 sociale huisvestingsmaatschappijen zijn actief in de sector Verhuring en Beheer (VB), 17 in de sector Kredietverlening en Verkoop (KV) en 6 hebben gemengde activiteiten.

De VHM werd in 1988 opgericht bij decreet van het Vlaamse Parlement maar begon haar activiteiten pas in 1990, na publicatie van de noodzakelijke Koninklijke Besluiten.

De VHM is, wat Vlaanderen betreft, de rechtsopvolgster van de voormalige NMH (Nationale Maatschappij voor de Huisvesting) en van de huisvestingsactiviteiten van de voormalige NLM (Nationale Landmaatschappij).

De VHM staat in Vlaanderen in voor de bouw van sociale woningen, woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen met een lager inkomen. Daarnaast kan zij leningen toestaan voor het bouwen, inrichten en aankopen van dergelijke woningen en voor de aankoop van goede woningen, sociale kavels verkopen en woningen die ze bezit of verwerft, renoveren.

Het is evenwel zo dat de VHM slechts in uiterst zeldzame omstandigheden zelf als bouwheer optreedt. In de praktijk worden de woningprojecten gerealiseerd door de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen. Die maatschappijen zijn veelal ontstaan uit gemeentelijke initiatieven en hebben gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaamse Gewest, de provincie en eventueel particulieren en/of private bedrijven als aandeelhouders. Ze hebben daarom een goede kijk op de plaatselijke noden.

De VHM heeft een bankiersfunctie voor de SHM's en oefent een financieel, technisch, administratief en sociaal toezicht uit. Die taken worden in veel gevallen geconcretiseerd in de vorm van dienstverlenende activiteiten. Ten behoeve van de sector van de gewaarborgde sociale kredietverlening (SKV's) werd door de VHM een aangepaste financieringsstructuur ontwikkeld die gebruik maakt van de effectiseringstechniek.

De VHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit dertien leden, onder wie een voorzitter en een vice-voorzitter. Zij worden benoemd door de Vlaamse regering. In de praktijk komt de raad van bestuur om de 14 dagen samen. Hij neemt beslissingen in verband met de realisatie van sociale woningbouwprojecten en omtrent financiële, administratieve, operationele en personeelsaangelegenheden.

De administrateur-generaal is belast met de dagelijkse leiding van de VHM. Hij voert de beslissingen uit die de raad van bestuur heeft genomen. Hij leidt het werk van de personeelsleden en oefent er toezicht op uit. Samen met de adjunct-administrateur-generaal vormt hij de algemene directie. In 2002 werden zowel door de administrateur-generaal als door de adjunct-administrateur-generaal aparte opdrachten aanvaard, waardoor zij vanaf 10 juni 2002 vervangen werden door een waarnemend administrateur-generaal.

Eind december 2003 telde de VHM 198 statutaire personeelsleden en had zij ook 109 contractuelen in dienst.

LIJST VAN AFKORTINGEN

AGI	Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
AROHM	Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen
BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
BVR	Besluit van de Vlaamse regering
CBL	Component Bankel Loans
CBO	Creatieve benadering overheidsopdrachten
CECODHAS	Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social
EIB	Europese Investeringsbank
EM	Eigen middelen (van de SHM's)
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
FTE	Full time equivalent
GECORO	Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
HIS	Hypothecair informatiesysteem
Ic	Inkomenscoëfficiënt
IKB	Inbreidingsgericht project in een kansarme buurt
IP	Investeringsprogramma (van de VHM)
KSZ	Kruispuntbank sociale zekerheid
KV	Kredietverlening en Verkoop
MVG	Ministerie van de Vlaamse gemeenschap
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
NLM	Nationale Landmaatschappij
NMH	Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
PPS	Publiek-private samenwerking
RWO	Ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed
SBE	Subsidie voor bouwprojecten in de eigendomssector
SBR	Subsidie bouw en renovatie
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SKV	Sociale kredietvennootschap
SSI	Subsidie sloop en infrastructuur
VB	Verhuring en Beheer
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet
VVSG	Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten
XML	Extensible Markup Language

De Brialmont: 17 sociale huurappartementen op de hoek van de Steenovenstraat in Sint-Truiden.