

JAARVERSLAG 2004

# **VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ**



Maatschappelijke zetel

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.45

Fax: 02/505.42.00

[www.vhm.be](http://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**



Sien WINTERS  
Heverlee

**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

**DIRECTIE**



Hubert LYBEN  
Tervuren



Herman ROMBAUT  
Gent

**Bestuurder**



André Bervaes  
Rekem

**Bestuurder**



Eddy PANNECOUCKE  
Oostende

## Voorwoord

In de aanloop naar en als vervolg op de Vlaamse verkiezingen van juni 2004 werd (sociale) huisvesting hoog op de politieke en maatschappelijke agenda geplaatst. Hoewel die extra aandacht onze opdracht niet steeds vergemakkelijkte, kwam de maatschappelijke discussie de sector zeker en vast ook ten goede. 2004 mag dan ook een boeiend jaar worden genoemd met tal van initiatieven die op termijn ongetwijfeld hun vruchten zullen afwerpen.

Zoals steeds bij de start van een legislatuur van de Vlaamse Regering, heeft de VHM medio 2004 een memorandum overhandigd aan de Vlaamse minister van Wonen, Marino Keulen. Het memorandum omvat 5 prioritaire aandachtspunten voor het toekomstig sociale huisvestingsbeleid: (1) een uniek transparant en sluitend financieringssysteem voor SHM's en VHM; (2) een nieuw sociaal huurbesluit met onder meer aandacht voor een correcte huurprijsbepaling en een verantwoord toewijzingsbeleid; (3) de invoering van beheersovereenkomsten in het kader van een verdere geresponsabiliseerde verzelfstandiging van de SHM's; (4) de samenwerking tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn; en ten slotte (5) een herpositionering van de sociale huisvestingssector in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid, de reorganisatie-operatie van het Vlaamse overheidslandschap. Deze beoogde samenwerking met de Vlaamse Regering neemt natuurlijk niet weg dat ook met de SHM's opnieuw een actief beleid gevoerd zal worden.

Op financieel vlak konden in 2004 een aantal ingrijpende verwezenlijkingen worden genoteerd. Naast het feit dat rekeninguittreksels en leningafschriften nu elektronisch naar de SHM's verzonden worden, biedt de vernieuwde onderlinge positionering de SHM's de mogelijkheid prestaties en cijfermateriaal onderling te vergelijken. De financiële doorlichting van een aantal SHM's en de eerste fases in de opbouw van de financiële planning betekenden een grote stap voorwaarts in het financieel management en leidden tot concrete aanbevelingen en afspraken. Ook de goede relaties met de Europese financiële sector werden verder aangehaald, onder meer met de Europese Investeringsbank. In het kader van de herfinanciering van de Alesh-schuld werden tevens contacten gelegd en onderhandeld met voor de VHM nieuwe buitenlandse financiële partners. Twee schijven van ca. 580 miljoen euro werden in 2004 op lange termijn geherfinancierd. De derde en laatste schijf staat voor 2005 gepland. Tot slot kan voor de afdeling Financiën nog worden vermeld dat de kredietmaatschappijen hun portefeuille gewaarborgde sociale kredieten op lange termijn herfinancierden door middel van een zogenaamde effectiseringstransactie.

Ter voorbereiding van latere beheersovereenkomsten werden inmiddels de eerste werkafspraken met SHM's formeel ondertekend. Die wederzijdse afspraken tussen VHM en individuele SHM's zijn solide bouwstenen tot een grotere geresponsabiliseerde autonomie, met meer aanspreekbare raden van bestuur en met de VHM in de rol van ondersteunende coach en begeleider, veeleer dan als inspecteur en toezichthouder. Bovendien werden ook de samenwerkingsverbanden met de ganse huur- en koopsector versterkt; met de ondertekening van een samenwerkingsprotocol met VVH en VLEM werd een stevige basis gelegd voor een betere communicatie en rolverdeling tussen de betrokken actoren in functie van het Vlaams sociaal huisvestingsbeleid.

In samenwerking met de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid werden met het door de Vlaamse minister van Wonen financieel ondersteunde proefproject, de eerste stappen gezet naar een heus één-loket-systeem. Voor de kandidaat-huurder zal dit op termijn leiden tot een eenmalige inschrijving met minder administratieve lasten; de SHM's en andere betrokken huisvestingsinstanties kunnen hierdoor aan de slag met een steeds geactualiseerd centraal maar gedeeld informatiebestand. Woonnet, het extranet van de VHM, vormt in dit alles een belangrijke schakel wat betreft informatievoorziening en -uitwisseling en communicatie tussen de verschillende instanties.

Op gebied van dienstverlening aan de burger werd eveneens heel wat werk geleverd. De VHM lag bij. mee aan de basis van het Contactpunt Wonen, zodat de Vlaamse Infolijn voortaan ook een antwoord kan bieden op alle vragen omtrent (sociale) huisvesting in Vlaanderen.

Op architecturaal vlak leverde de ideeën- en ontwerpwedstrijd Huisvesting Herbekeken heel wat waardevolle ideeën op voor het sociaal wonen van morgen. Met de lancering van de driemaandelijks digitale nieuwsbrief 'Sociaal Bouwen en Architectuur' wordt de professionele sector op de hoogte gehouden van de recente verwezenlijkingen, trends en evoluties.

Toch baart de realiseerbaarheid van nieuwe projecten heel wat zorgen. Naast de stijging van de bouwkost en de directe aanbestedingsprijs zijn er nog heel wat maatregelen die de kosten gevoelig hebben verhoogd, zoals veiligheidscoördinatie, grondverzet, grondprijzen, regenwaterputten en gescheiden rioleringsstelsel. En hoewel de CBO-procedure zich ertoe strekt de samenwerking tussen publiek en privaats te bevorderen op vlak van

sociale woningbouw, bleek de uitwerking niet steeds aan alle verwachtingen te voldoen. Hierdoor werd het vooropgestelde aantal projecten niet volledig gehaald. Een aanpassing van de overlegfase tussen de betrokken actoren heeft de constructie inmiddels weer op het juiste spoor gezet en biedt zelfs nieuwe mogelijkheden voor de toekomst.

Binnen haar maatschappelijke opdracht realiseerde de VHM in 2004, samen met de SHM's en de KM's, voor bijna 429 miljoen euro investeringen aan bouw- en hypothecaire activiteiten. Opgesplitst naar de verschillende kernactiviteiten laat zich dit vertalen naar de bouw van 1.520 sociale woningen, waarvan er 1.155 bestemd zijn voor de huursector en 365 voor de koopsector. Verder gaf de raad van bestuur zijn goedkeuring voor de renovatie van 5.140 sociale huurwoningen. Op vlak van sociale leningen werden in totaal 1.225 akten verleden voor VHM-leningen, aangevuld met 505 leningen van kredietmaatschappijen. De dalende tendens van deze cijfers valt toe te schrijven aan enerzijds de niet sluitende financiering waarmee de sector te kampen heeft, en anders de velerlei oorzaken die hierboven reeds vernoemd werden.

In het kader van Beter Bestuurlijk Beleid werd eind 2004 Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) officieel gedefinieerd als één van de dertien beleidsdomeinen binnen de nieuwe basisstructuur van de Vlaamse administratie. Een transitieverantwoordelijke staat in voor de verdere uitwerking en implementatie.

Tot slot spreken wij graag onze oprechte dank uit voor eenieder die met veel inzet en enthousiasme heeft bijgedragen tot de geleverde prestaties. Het is dankzij die inspanningen dat vele mensen een betaalbaar en kwaliteitsvol dak boven hun hoofd kregen. De opstart van verschillende, nieuwe initiatieven doet ons bovendien met veel vertrouwen de toekomst tegemoet zien om onze belangrijke maatschappelijke opdracht verder te optimaliseren.

Hubert Lyben  
Administrateur-generaal

Bob De Ridder  
Voorzitter raad van bestuur



Bob De Ridder  
Voorzitter raad van bestuur



Hubert Lyben  
Administrateur-generaal

# INHOUDSTAFEL

DE VLAAMSE HUISVESTINGSMACHTSMAATSCHAPPIJ	7
LIJST VAN AFKORTINGEN	8
<b>1. AANDACHTSPUNTEN VAN HET VOORBIJE WERKJAAR</b>	<b>9</b>
1.1 Investerings VHM in 2004	10
1.2 Memorandum sociale huisvesting	11
1.3 De ALESH-operatie	13
1.4 Partnership VVH - VLEM - VHM	13
1.5 Werkafspraken	14
1.6 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: stand van zaken	15
1.7 Het huurpatrimonium in kaart	15
1.8 Financiële aspecten	16
1. De tweede effectiseringsoperatie van EVE	16
2. Elektronische communicatie tussen VHM en SHM's inzake leningen en rekeninguittreksels	17
3. Doorlichting 10 SHM's in precaire financiële situatie	18
4. De financiële planning	18
1.9 De kredietmaatschappijen	19
1.10 Contactpunt Wonen	20
1.11 Wonen van morgen, ideeën- en ontwerpwedstrijd Huisvesting Herbekeken	20
<b>2. SOCIALE WONINGEN BOUWEN</b>	<b>23</b>
2.1 Grondvoorraad en grondtransacties	24
2.2 Bouwactiviteiten	28
2.3 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken, gesloten door de SHM's in 2004	32
<b>3. SOCIALE HUURDERS, KOPERS EN ONTLENNERS</b>	<b>33</b>
3.1 Verhuring van sociale woningen	34
3.2 Verkoop van woningen en kavels	49
3.3 Sociale leningen	54
3.3.1 Sociale leningen VHM	54
3.3.2 Sociale leningen bij de kredietmaatschappijen	57
<b>4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES</b>	<b>59</b>
4.1 Regionale initiatieven	60
4.2 Financiële informatie	60
<b>5. DE ONDERSTEUNENDE DIENSTEN EN DE STAFDIENSTEN</b>	<b>63</b>
5.1 Personeel	64
5.2 Informatica	68
5.3 Juridische dienst	68
5.4 Communicatie	68
5.5 Interne audit	70
5.6 Kennisbeheer	70
5.7 Klachtenbeheer	71
5.8 De VHM en andere instanties betrokken bij het sociaal woonbeleid	72
5.8.1 Denktank Wonen - Welzijn	72
5.8.2 Europese en internationale dossiers	72
5.8.3 Vlabinvest	74
<b>BIJLAGEN</b>	<b>76</b>
I. Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2000-2004	76
II. Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur	77
III. Algemene lijst van de SHM's per provincie	78
- VB-sector	78
- KV-sector	87

# DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) is een Vlaamse openbare instelling die belast is met het toezicht op en de dienstverlening aan de 115 door haar erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). 92 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 staat zij leningen toe aan particulieren voor het bouwen, aankopen en/of renoveren van dergelijke woningen.

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 (de zgn. Kredietmaatschappijen of KM's, waarvan de erkenning, het toezicht en organisatie van de financiering tot 30 juni 2004 aan de VHM opgedragen waren) 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 vicevoorzitter. 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.

In 2004 heeft de raad van bestuur een studiereis naar Helsinki gemaakt, waarbij de aandacht vooral ging naar bouwkundige en stedenbouwkundige aspecten van sociaal wonen in de Finse context. Voor het personeel van de VHM werd een studiereis georganiseerd naar de Antwerpse Kempen, met bijzondere aandacht voor duurzaam bouwen. Daarbij werden sociale woningbouwprojecten bezocht in Westerlo, Herentals en Herenthout.

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. De aparte opdrachten die in 2002 door zowel de administrateur-generaal als de adjunct-administrateur-generaal waren aanvaard, waren eind juni 2004 volbracht. Sinds 1 juli 2004 hebben beide hun reguliere functie weer opgenomen.

Eind december 2004 telde de VHM 197 statutaire personeelsleden en had zij ook 105 contractuelen in dienst.

## LIJST VAN AFKORTINGEN

ABAFIM	Administratie Budgettering, Accounting en Financieel Management van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
ADL	Activiteiten van het Dagelijks Leven
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
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CECODHAS	Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social
CRAB	Centraal Referentie Adressenbestand
EIB	Europese Investeringsbank
EM	Eigen middelen (van de SHM's)
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
GECORO	Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
GIS	Geografisch Informatiesysteem
HIS	Hypothecair Informatiesysteem
Ic	Inkomenscoëfficiënt
IP	Investeringsprogramma (van de VHM)
KM	Kredietmaatschappij
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
SBR	Subsidie Bouw en Renovatie
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SKV	Sociale Kredietvennootschap
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
Swl	Société wallonne du logement
VB	Verhuring en Beheer
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VTE	Voltijdse Equivalenten
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWC	Vlaamse Wooncode