

VLAAMSE HUISVESTINGSMMAATSCHAPPIJ



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



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



Alois 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

Het jaar 2005 is het laatste volledige jaar geweest dat de VHM haar opdracht nog onder de vertrouwde vorm vervulde. Na 15 jaar trouwe dienst wordt de VHM in de loop van 2006 omgevormd tot de VMSW, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Dat gebeurt in het kader van de grootscheepse Vlaamse overheidsreorganisatie. 2005 is allerminst een 'uitboljaar' geweest. Zoals u verder kunt lezen, werden talrijke initiatieven opgestart en mogen we de cijfers en realisaties bijzonder geslaagd noemen.

De rode draad doorheen heel 2005 was de ondersteuning die de VHM bood bij verschillende beleidsvoorberedende projecten. Dat gebeurde steeds in nauwe samenwerking met het kabinet en de sector. Het onderzoek naar een nieuw financieringssysteem, het ontwerp van een nieuw overdrachtenbesluit en de uitwerking van het kaderbesluit sociale huur betreffen de voornaamste dossiers. Deze projecten - die al tot degelijke tussentijdse resultaten hebben geleid - gaan in 2006 verder richting eindmeet.

Het concept van de financiële planning van de SHM's werd getest en doorgenomen met een aantal SHM's. Bedoeling is dat SHM's binnenkort zelfstandig geplande projecten al dan niet in hun financiële planning kunnen opnemen. Eind 2006 zouden alle SHM's via deze toepassing een financiële planning bij de VHM/VMSW moeten kunnen indienen. Zo kan de draagkracht van SHM's om eigen middelen te investeren in projecten, precies worden ingeschat en wordt een beter zicht gekregen op de toekomstige financiële behoeftes van de individuele SHM's en de sector in zijn geheel. Een andere verwezenlijking op financieel vlak is het nieuwe reglement met betrekking tot het beheer van de eigen middelen van de SHM's. Dat reglement zorgt voor het evenwicht tussen het gebruik van eigen middelen voor investeringen en de bekommernis om de financiële gezondheid van de sector in zijn geheel. Op verzoek van het kabinet Wonen werd ook een grondige studie verricht naar de financiële situatie van de huursector. Belangrijkste conclusie hieruit was dat er - niet in het minst dankzij de verhuursubsidie en de begeleidende maatregelen daarbij - een duidelijke verbetering merkbaar is, al bevindt een meerderheid van de SHM's zich nog in een risico-omgeving.

Eind 2005 lanceerde de VHM voor de derde maal haar eigen CBO-procedure. Met deze VHM-procedure voor publiek-private samenwerking binnen de sociale huisvestingssector willen we mee helpen zoeken naar kansrijke oplossingen om het nijpende tekort aan sociale woningen in Vlaanderen op te vangen. Grondinbreng, projectontwerp en realisatie worden in het CBO-model in één procedure geïntegreerd. Bovendien sluit CBO beter aan bij de actuele kenmerken binnen sociale huisvesting, nl. kleinschalig, inbreidingsgericht, kernversterkend en het bevorderen van sociale verwevenheid. CBO-projecten gelegen in woonuitbreidingsgebieden moeten zich wel situeren in woonuitbreidingsgebieden die volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogen worden ontwikkeld of ontwikkelbaar zijn via een goedgekeurd BPA of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. We verwachten dat privé-ondernemers hierdoor meer dan 300 nieuwe sociale woningen zullen kunnen bouwen.

Met een aantal SHM's die nog geen werkafpraak met de VHM hebben ondertekend, heeft de VHM de onderhandelingen intensief verdergezet. Tegelijkertijd vonden ook de eerste jaarlijkse evaluatiemomenten plaats van de werkafspraken die in 2004 werden afgesloten. In een constructieve sfeer hebben de VHM en de betrokken individuele SHM's de onderlinge samenwerkingsafspraken nauwgezet geëvalueerd. Een geïnformatiseerd opvolgingssysteem dat in 2005 werd ontwikkeld, moet de verdere taakverdeling overzichtelijk in kaart brengen en een efficiënte en effectieve rapportering mogelijk maken.

Ook op vlak van administratieve vereenvoudiging en e-government droeg de VHM zeker haar steentje bij. Via de toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid werd de eenmalige inschrijving van kandidaat-huurders verder geoptimaliseerd. Via een centraal netwerk kunnen de vereiste gegevens veilig en snel opgevraagd worden. Behalve een enorme tijdswinst en kostenbesparing voor alle betrokken partijen verschaft het systeem de SHM's ook meer gelegenheid voor het sociale aspect en persoonlijke betrokkenheid op het moment van de inschrijving. De integratie van de elektronische identiteitskaart in de toepassing leverde de VHM bovendien de Microsoft-trofee voor overheid en administratie op. Het project kwam tot stand dankzij een intense samenwerking tussen Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, de VHM, een vertegenwoordiging van de SHM's en de KSZ.

Wat de realisaties op het terrein betreft, staat de samenwerking met de SHM's in 2005 geboekstaafd als een absoluut recordjaar: in totaal werd voor bijna 632,4 miljoen euro geïnvesteerd. We kunnen vooral voor het investeringsprogramma in de huursector en het bouwprogramma in de koopsector van een sterke inhaalbeweging spreken na de vertraging eind 2004, o.m. ten gevolge van de nieuwe grondverzetregeling. De acties die ondernomen werden om de dossierbehandeling zo doeltreffend mogelijk te laten verlopen, hebben duidelijk vruchten afgeworpen. In totaal werden 10.599 woningen aangekocht, gebouwd of gerenoveerd.

Opgedeeld naar de verschillende kernactiviteiten vertaalt zich dat in de bouw van 2.789 sociale woningen, waarvan er 2.061 bestemd zijn voor verhuring en 728 voor verkoop. De raad van bestuur keurde de renovatie van 7.810 huurwoningen goed. Verder in dit jaarverslag vindt u ook de cijfers van de voorbije jaren zodat u de sterke stijging van bouw- en renovatieactiviteiten statistisch kunt vaststellen.

Wat sociale leningen betreft, werden in totaal 846 akten verleden voor VHM-leningen.

Beter Bestuurlijk Beleid, de reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid, zal in 2006 ook voor het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) in een definitieve plooi vallen. RWO zal worden gevormd door een departement, vier intern verzelfstandigde agentschappen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die als extern verzelfstandigd agentschap met een eigen raad van bestuur zal worden opgericht. De VMSW wordt de rechtsopvolger van de VHM, Vlabinvest en het Garantiefonds voor de Huisvesting. Niet alleen de naam, maar ook het takenpakket en de personeelsformatie zullen hierdoor ingrijpende wijzigingen ondergaan. Zo zal de VMSW in vergelijking met de huidige VHM ook verantwoordelijk worden voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur en zal Vlabinvest worden geïntegreerd. De voogdij- en inspectietaken en de opvolging van het sociaal huurstelsel zijn de belangrijkste taken die zullen worden overgedragen aan het departement en de andere agentschappen binnen het beleidsdomein.

Tot slot rest ons nog onze welgemeende dank uit te spreken aan allen die het voorbije jaar weer mee hun schouders hebben gezet onder onze maatschappelijke opdracht en daardoor veel mensen een dak boven het hoofd gaven. Met terechte fierheid kunnen we terugkijken op de mooie realisaties die in 2005 tot stand kwamen. En onder welke vlag we binnenkort ook mogen samenwerken, we zijn ervan overtuigd dat we met eenzelfde inzet en enthousiasme met een gerust hart naar de toekomst mogen kijken, nieuwe uitdagingen tegemoet!

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 HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ	7
LIJST VAN AFKORTINGEN	8
1. AANDACHTSPUNTEN VAN HET VOORBIJE WERKJAAR	9
1.1 Investerings VHM in 2005	10
1.2 De ALESH-operatie	11
1.3 Financiële items	11
1. De 'sale & rent back' - operatie	11
2. Financiële planning	12
3. Doorlichting van de huursector	13
4. De verhuursubsidie	13
5. Nieuwe reglementering voor het beheer van de rekening-courant SHM's	13
1.4 Werkafspraken: evolutie en evaluatie	14
1.5 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: derde procedure	14
1.6 Toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid - gebruik elektronische identiteitskaart	15
1.7 Huisvesting Herbekeken 2	16
1.8 Energiekorting voor sociale huurders	17
1.9 Overlegplatform sociale diensten	18
1.10 Ondersteuning beleidsvoorbereiding	18
1. Nieuw financieringssysteem	18
2. Nieuw overdrachtenbesluit	19
3. Voorbereiding kaderbesluit sociale huur	20
2. SOCIALE WONINGEN BOUWEN	23
2.1 Grondvoorraad en grondtransacties	24
2.2 Bouwactiviteiten	30
2.3 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken, gesloten door de SHM's in 2005	33
3. SOCIALE HUURDERS, KOPERS EN ONTLEENERS	35
3.1 Verhuring van sociale woningen	36
3.2 Verkoop van woningen en kavels	46
3.3 Bijzondere sociale leningen	48
4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES	57
4.1 Thesaurie	58
4.2 Bijzondere opdrachten	65
5. ORGANISATIE EN WERKING	67
5.1 Personeel	68
5.2 Informatica	71
5.3 Juridische dienst	73
5.4 Communicatie	73
5.5 Interne audit	75
5.6 Kennisbeheer	75
5.7 Klachtenbeheer	76
5.8 De VHM en andere instanties betrokken bij het sociaal woonbeleid	77
5.8.1 Denktank Wonen - Welzijn	77
5.8.2 Europese en internationale dossiers	77
5.8.3 Vlabinvest	79
BIJLAGEN	80
I. Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2001-2005	80
II. Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur	81
III. Algemene lijst van de SHM's per provincie	82
- VB-sector	82
- KV-sector	91

DE VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) is een Vlaamse openbare instelling die belast is met het toezicht op en de dienstverlening aan de 114 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 Vlaams 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 van bestuur 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.

Eind december 2005 telde de VHM 191 statutaire personeelsleden en had zij ook 98 contractuelen in dienst.

LIJST VAN AFKORTINGEN

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
APS	Administratie Planning en Statistiek
BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BPA	Bijzonder Plan van Aanleg
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CECODHAS	Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social
EID	Elektronische identiteitskaart
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 van de Sociale Zekerheid
KV	Kredietverlening en Verkoop
MVG	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
NFS2	Nieuw financieringssysteem
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
NLM	Nationale Landmaatschappij
NMH	Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
PPS	Publiek-private samenwerking
RC	Rekening Courant
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
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet
VREG	Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt
VTE	Volzijdse Equivalenten
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode