

JAARVERSLAG 2006

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL WONEN



Maatschappelijke zetel
Koloniënstraat 40
1000 Brussel
T 02-505 45 45
F 02-505 42 00
www.vmsw.be

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter



Jaak FLORIDOR
Hofstade

Ondervoorzitter



Kurt HIMPE
Izegem

*Gedelegeerd
bestuurder*



Hubert LYBEN
Tervuren

BESTUURDERS



Koen ANCIAUX
Mechelen



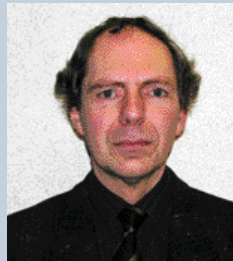
André BERVAES
Rekem



Hilde DEGEZELLE
Hamme



Martine DE REGGE
Gent



Luc FAVEYTS
Galmaarden



Jos GEUENS
Balen



Greet GEYPEN
Mechelen



Eddy PANNECOUCKE
Oostende



Jacques TIMMERMANS
Ninove



Ann WILLEN
Kuringen

GEMEENSCHAPSCOMMISSARISSSEN



Leo GUNS
Affligem



Albert VANHOOF
Oud-Heverlee

ALGEMENE DIRECTIE

*Gedelegeerd
bestuurder*



Hubert LYBEN
Tervuren

*Algemeen
directeur*



Herman ROMBAUT
Gent

AUDITCOMITE



Jaak FLORIDOR
Hofstade



Koen ANCIAUX
Mechelen



Eddy PANNECOUCKE
Oostende



Jacques TIMMERMANS
Ninove

IN MEMORIAM

*Voorzitter
tot 22.08.2006 †*



Bob DE RIDDER
Sint-Niklaas

*Ondervoorzitter
tot 4.02.2007 †*



Willy DE SAEGER
Ninove-Denderwindeke

In het jaar 2006 hebben we de VHM uitgewuifd en de VMSW verwelkomd. De overgang van VHM naar VMSW is ontgensprekelijk de rode draad doorheen het voorbije jaar geweest. Zo werden er nieuwe entiteiten opgericht, werden de opdrachten herverdeeld en hebben er ingrijpende personeelsverschuivingen plaatsgevonden.

Tijdens dit overgangsjaar hebben we de nieuwe organisatie op rails gezet en daarover duidelijk en uitvoerig gecommuniceerd. Om de continuïteit van de dienstverlening te verzekeren, was het immers noodzakelijk dat overheidsinstanties, lokale woonorganisaties én burgers zo snel mogelijk hun weg vonden in het nieuwe hertekende overheidslandschap.

Beter Bestuurlijk Beleid, de grote reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid, zorgde voor een herverdeling van het volledige bevoegdheidspakket in 13 homogene beleidsdomeinen, waaronder het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, kortweg RWO.

De VMSW, of voluit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, werd als rechtsopvolger van de VHM met ingang van 1 juli 2006 opgericht als publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap (EVA) binnen RWO. EVA's zijn zelfstandige entiteiten die onder de verantwoordelijkheid van een raad van bestuur een duidelijk omschreven overheidstaak uitvoeren en input leveren voor het beleid.

De nieuwe organisatie, de nieuwe opdrachten, de vele personeelsverschuivingen en het opzetten van een nieuwe interne structuur waren de belangrijke uitdagingen in 2006. Voor de toenmalige VHM betekende dit het ombouwen van een Vlaamse Openbare Instelling tot een publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap. De voorgedij- en inspectietaken en het opvolgen van het sociaal huurstelsel werden overgedragen aan het departement en andere agentschappen binnen het beleidsdomein. De aanleg van gesubsidieerde infrastructuur bij sociale woonprojecten werd een nieuwe opdracht. 60 VHM-collega's werken voortaan voor andere entiteiten en 43 nieuwe collega's van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur hebben onze rangen vervoegd.

Als missie hebben we expliciet gekozen voor 'Sociaal wonen mogelijk maken', meteen onze bedrijfslogan bij ons nieuwe logo. We maakten van de gelegenheid gebruik om ook een nieuwe, aangepaste huisstijl in te voeren. Onze website www.vmsw.be, die op 1 juli 2006 werd gelanceerd, werd meteen ons eerste visitekaartje voor de buitenwereld.

De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur. Die is verantwoordelijk voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De Vlaamse Regering benoemde met ingang van 1 juli 2006 de nieuwe raad van bestuur, bestaande uit 13 leden, onder het voorzitterschap van de heer Bob De Ridder, die ook al vanaf november 2001 voorzitter was van de VHM. De volledige samenstelling van de raad van bestuur vindt u elders in het jaarverslag. Het dagelijks bestuur van de VMSW is in handen van de heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder, en de heer Herman Rombaut, algemeen directeur.

Op 22 augustus 2006 ontvingen we het droevige nieuws dat de heer Bob De Ridder na een korte ziekte overleden was. De heer De Ridder zal steeds in onze herinnering blijven als een integer en minzaam man met een groot hart voor de sociale huisvesting.

De Vlaamse Regering benoemde in het najaar 2006 de heer Jaak Floridor, voormalig kabinetschef Wonen bij minister Keulen, als nieuwe voorzitter van de raad van bestuur.

Op 4 februari 2007 heeft de VMSW ook veel te vroeg afscheid moeten nemen van haar vicevoorzitter, de heer Willy De Saeger. Hij was reeds vanaf 1989 bestuurder van de VHM. Ook de heer De Saeger zal altijd herinnerd worden als een dierbaar persoon die zeer veel heeft betekend voor de sector.

In 2006 investeerden de SHM's en de VMSW samen zo'n 550 miljoen euro. In vergelijking met het piekjaar 2005 en de vorige jaren, kunnen we dit een gemiddeld jaar noemen, met vooral in de koopsector een sterke groei.

De VMSW heeft een gunstig advies gegeven voor de aankoop, bouw of renovatie van 8 669 sociale woningen. Het gaat hier concreet om de bouw of aankoop van 1 648 huurwoningen en de bouw van 516 koopwoningen. 6 505 huurwoningen werden gerenoveerd.

Nieuw in dit jaarverslag is de rubriek Infrastructuuractiviteiten, een nieuwe opdracht voor de VMSW. De VMSW treedt nu voor rekening van het Vlaamse Gewest op als bouwheer en aanbestedende overheid voor de aanleg van publieke ruimte van sociale woonprojecten (wegen-, riolerings- en omgevingswerken). De VMSW staat ook in voor de subsidiëring van openbare drinkwaterleidingen en openbare verlichting en voor de subsidiëring van de sloop van gebouwen en het bouwrijp maken van terreinen.

Er werden 1 022 akten voor bijzondere sociale leningen aan particulieren verleden, tegenover 846 in 2005. De verhoging van de maximaal ontleenbare bedragen verklaart de toename van het aantal akten. Het optrekken van het maximaal ontleenbare bedrag was dringend nodig wegens de sterk gestegen prijzen op de woonmarkt. Het gemiddeld toegestane leningsbedrag van alle nieuwe leningen bedroeg in 2006 iets meer dan 114 000 euro.

In 2006 werd de nieuwe reglementering inzake het beheer van de rekening-courant van de SHM's voor de eerste maal toegepast. Ook heeft de VMSW een aantal initiatieven genomen om de financiële situatie van de SHM's te verbeteren. Zo werden kortingen op langlopende marktconforme leningen en vervroegde terugbetaling van leningen toegestaan. Tevens werd een aantal SHM's met een precaire financiële situatie begeleid voor het herstellen van hun liquiditeitspositie. Ook werd het Financieel InformatieSysteem voor SHM's op Woonnet uitgebreid met drie nieuwe toepassingen.

Eind 2006 heeft de raad van bestuur samen met de directie een tweedaags seminarie gewijd aan het voorbereiden van het strategisch meerjaren ondernemingsplan voor de VMSW. Dat strategisch plan zal in 2007 de basis vormen voor de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

Tijdens dit overgangsjaar hebben heel wat collega's meer dan een tandje moeten bijsteken. Ook van de socialehuisvestingssector werd een grote inspanning gevraagd om constructief mee te gaan in dit veranderingsproces. Maar intussen hebben we onze missie niet uit het oog verloren: Sociaal wonen mogelijk maken, op een kwaliteitsvolle manier en in goede samenwerking met de andere overheidsinstanties en de sociale woonactoren. Daarom een welverdiende pluim voor eenieder die heeft bijgedragen tot het bereikte resultaat. Een speciaal woord van dank wensen we hierbij uit te drukken aan alle ex-VHM-collega's die momenteel in het departement en de andere agentschappen aan het werk zijn. De goede samenwerking met hen maakt het mogelijk om samen met alle betrokken partijen het verschil te maken.

Hubert Lyben
Gedelegeerd bestuurder

Jaak Floridor
Voorzitter raad van bestuur



Jaak Floridor
Voorzitter raad van bestuur



Hubert Lyben
Gedelegeerd bestuurder

INHOUD

DE VMSW	7
LIJST VAN AFKORTINGEN	8
1. VAN VHM NAAR VMSW	9
2. SOCIALE WOONPROJECTEN REALISEREN	17
2.1 Investerings VMSW in 2006	18
2.2 Grondvoorraad en grondtransacties	19
2.3 Bouwactiviteiten	23
2.4 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken gesloten door de SHM's in 2006	26
2.5 Infrastructuuractiviteiten	29
3. SOCIALE ONTLEENERS, HUURDERS, KOPERS	31
3.1 Bijzondere sociale leningen	32
3.2 Verhuring van sociale woningen	40
3.3 Verkoop van woningen en kavels	42
4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES	43
Aandachtspunten van het afgelopen werkjaar	44
4.1 Thesaurie	47
4.2 Bijzondere opdrachten	56
5. WERKING EN ORGANISATIE	57
5.1 Personeel	58
5.2 Informatica	61
5.3 Juridische dienst	61
5.4 Communicatie	62
5.5 Interne audit	64
5.6 Kennisbeheer	65
5.7 Klachtenbeheer	65
5.8 Relatie met de actoren	66
5.8.1 Werkafspraken	66
5.8.2 Overleg met VVH en VLEM	67
5.9 Relatie met andere organisaties	67
5.10 Vlabinvest	67
5.11 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)	69
5.12 Publiek-private samenwerking in het Beleidsdomein Wonen – Garantiefonds	70
BIJLAGEN	73
1 Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2002-2006	74
2 Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur	75
3 Algemene lijst per provincie van de socialehuisvestingsmaatschappijen en hun patrimonium (samenvatting) op 31/12/2006	76

DE VMSW

De VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) werd in het kader van een grootschalige reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid met ingang van 1 juli 2006 opgericht als een extern verzelfstandigd agentschap binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

De VMSW werd opgericht in de vorm van een burgerlijke naamloze vennootschap van publiek recht. Zij is de rechtsopvolgster van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM).

De VMSW wil sociaal wonen mogelijk maken. Zij stimuleert, begeleidt en ondersteunt lokale sociale woonorganisaties om betaalbare en kwaliteitsvolle sociale woonprojecten te realiseren en in stand te houden (en neemt indien nodig zelf initiatieven).

De VMSW staat in voor de tijdige realisatie en de financiering van het door de Vlaamse Regering geplande programma voor sociale woonprojecten. Zij stelt een jaarlijks uitvoeringsprogramma op voor de aankoop, bouw en renovatie van sociale huur- en koopwoningen. Tijdens het bouwproces begeleidt zij de uitvoeringsactoren, voornamelijk socialehuisvestingsmaatschappijen, in mindere mate gemeenten en OCMW's. Het zijn zij die de sociale woonprojecten realiseren. De VMSW is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van wooninfrastructuur bij de sociale woonprojecten.

De middelen van de Vlaamse Regering voor de sociale koopsector zet de VMSW om in bijzondere sociale leningen voor particulieren met een bescheiden inkomen. Daarnaast beheert de VMSW ook de financiële middelen van de socialehuisvestingsmaatschappijen en zorgt ze voor de financiële afwikkeling van alle projecten.

De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit 13 leden. De Vlaamse Regering benoemt de raad van bestuur en bepaalt de werking ervan. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management.

De gedelegeerd bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de VMSW. Hij vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden m.b.t. alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan. Hij wordt bijgestaan door een algemeen directeur, die de gedelegeerd bestuurder vervangt in geval deze verhinderd is. Beiden werden door de Vlaamse Regering benoemd.

Eind december 2006 telde de VMSW 184 statutaire personeelsleden en had zij ook 80 contractuelen in dienst.

LIJST VAN AFKORTINGEN

AGI	Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
B.S.	Belgisch Staatsblad
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
EM	Eigen middelen (van de SHM's)
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
GI	Gesubsidieerde Infrastructuur
GIMV	(Gewestelijke) Investeringsmaatschappij voor Vlaanderen
IAVA	Interne Audit van de Vlaamse Administratie
IC	Inkomenscoëfficiënt
IKB	Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten
IP	Investeringsprogramma (van de VMSW)
IVA	Intern verzelfstandigd agentschap
KV	Kredietverlening en Verkoop
LHI	Lokale huisvestingsinstantie
NFS	Nieuw financieringssysteem
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	Socialehuisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOI	Vlaamse openbare instelling
VTE	Voltijds equivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWC	Vlaamse Wooncode