



Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Inhoudsopgave..... | 2 |
| Woord vooraf | 3 |
| Operationeel en reglementair kader | 5 |
| Juridisch kader..... | 5 |
| Projectbeheerder | 7 |
| Stuurgroep | 9 |
| Adviescomité..... | 10 |
| Werking | 11 |
| In samenwerking met Vlabinvest | 14 |
| Contacten en samenwerking met lokale besturen | 14 |
| Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers | 15 |
| Verwerving van gronden en panden..... | 16 |
| Projecten | 19 |
| Algemeen..... | 19 |
| In uitvoering | 20 |
| In the pipeline | 23 |
| Tot op heden gerealiseerde projecten | 25 |
| Doelgroepenbereik | 26 |
| Gezinssamenstelling Vlabinvest-huurders | 26 |
| Leeftijdsprofiel Vlabinvest-huurders | 27 |
| Bindingsprofiel Vlabinvest-huurders | 29 |
| Gezinssamenstelling Vlabinvest-kopers..... | 30 |
| Leeftijdsprofiel Vlabinvest-kopers | 31 |
| Bindingsprofiel Vlabinvest-kopers..... | 33 |
| Evolutie financiële situatie boekjaar 2007 | 34 |

Woord vooraf

Het jaar 2007 was het eerste volledige jaar na de verruiming van het werkgebied van Vlabinvest. Dit werkgebied omvat thans het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen.

Deze uitbreiding is niet zonder gevolg gebleven. Concreet betekent dit dat het werkgebied van Vlabinvest in aantal gemeenten verviervoudigd is, in aantal inwoners vervijfvoudigd en in oppervlakte verzevenvoudigd.

Enkele beleidsaspecten hebben het afgelopen jaar de aandacht van Vlabinvest gevergd. In 2006 besliste de Vlaamse Regering immers dat Vlabinvest niet langer zou bestaan als een aparte entiteit, als parastatale A met rechtspersoonlijkheid. Samen met de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) naar Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), zou Vlabinvest geïntegreerd worden in de VMSW. Binnen het werkjaar 2007 is er een onderzoek opgestart naar de toekomstige integratie van Vlabinvest in de VMSW.

Een eigen voorkooprecht dat automatisch tot stand zou komen via de integratie in de VMSW, is bijgevolg in 2007 achterwege gebleven. Dit zal er wel komen in 2008.

Daarnaast is er in 2007 een oplossing gevonden voor de subsidieproblematiek. Socialehuisvestingmaatschappijen die samenwerken met Vlabinvest, worden voortaan niet meer geconfronteerd met een mogelijke terugvordering van subsidies.

Logischerwijs straalt dit alles positief af op de samenwerking met de initiatiefnemers. Ook inzake projecten heeft dit een nieuw elan gegeven aan de werking van Vlabinvest. Zoals u verderop kan vaststellen, heeft dit geresulteerd in de opstart van verscheidene nieuwe projecten.

Om zicht te bewaren op de huidige en de te verwachten toekomstige besteding van de middelen, hanteert Vlabinvest een meerjarenplanning. Deze is momenteel volop in uitvoering, wat echter niet wegneemt dat ze steeds geactualiseerd wordt om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen of nieuwe bijkomende projecten.

Gezien de specifieke cyclus om van een concept tot een afgewerkte woning te komen en rekening houdend met de tijd die een bouwverf vergt, is Vlabinvest op het gebied van projectrealisatie in haar verruimde werkgebied nog niet op kruissnelheid. Toch kan Vlabinvest al mooie resultaten voorleggen.

Hubert Lyben
Leidend ambtenaar

Operationeel en reglementair kader

Juridisch kader

Het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest, werd bij decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 opgericht. In de begroting werd een bedrag van 24,8 miljoen euro vastgelegd voor Vlabinvest-projecten.

Op 10 november 1993 keurde de Vlaamse Regering, na een planologisch, juridisch, socio-economisch en financieel onderzoek en met de nodige aanpassingen, het operationeel plan Vlabinvest goed. Via aanpassingen aan het oprichtingsdecreet beschikt Vlabinvest sinds 22 december 1995 over de bevoegdheid tot onteigening, na machtiging van de Vlaamse Regering.

Het decreet van 20 december 1996 voegde Vlabinvest toe aan de lijst van begunstigden voor een sociaal grondbeleid en legde de erfpachtcijns, verschuldigd bij het sluiten van erfpachtovereenkomsten, vast op 1% van de venale waarde van de grond.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 regelt het beheer van Vlabinvest en de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter. Dit besluit werd gewijzigd door de besluiten van 13 december 1995, 26 juni 1996, 6 oktober 1998, 28 januari 2000 en 21 april 2006.

Deze wijzigingen hadden onder meer betrekking op de benoeming van de leidend ambtenaar, het aantal mogelijke initiatiefnemers, de maximale inkomensgrenzen van de kandidaat-huurders en kandidaat-kopers en de omschrijving van het Vlabinvest-gebied.

Krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 is het werkgebied van Vlabinvest uitgebreid sinds 1 juli 2006. Het verruimde werkgebied strekt zich uit over het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook Tervuren, Bertem, Huldenberg en Kortenberg, die gelegen zijn in het arrondissement Leuven. Samen met bijkomende werkingsmiddelen en het voorkeepsrecht was dit één van de punten van de aanvullende regeerverklaring van 18 mei 2005 met betrekking tot Vlabinvest.

Vlabinvest is een Vlaamse Openbare Instelling van categorie A met aparte rechtspersoonlijkheid. In het Domeinbesluit, besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 22/08/2006) is de mogelijkheid ingeschreven om de VMSW, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, als rechtsoptvolger van Vlabinvest aan te duiden. Binnen het werkjaar 2007 is er een onderzoek opgestart naar de toekomstige integratie van Vlabinvest in de VMSW.

Projectbeheerder

Voor de administratieve en praktische afhandeling van de dossiers doet Vlabinvest een beroep op een projectbeheerder.

Sinds 1 februari 2000 is de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), thans het, extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), projectbeheerder op basis van een dienstenovereenkomsten met Vlabinvest.

Bij de verdere ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VMSW en erkende socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen. Deze maatschappijen beschikken verder ook over de knowhow (lokaal en sectorieel), het personeel en de logistiek die dergelijke huisvestingsinitiatieven vereisen. Bovendien passen zowel de voorwaarden voor particulieren om van Vlabinvest-voordelen te kunnen genieten (inkomens- en eigendomsvoorwaarden), als de aard van de activiteiten (oprichting, verhuur en verkoop van woningen), volledig in en zijn zij complementair aan het takenpakket van de VMSW en de erkende socialehuisvestingsmaatschappijen.

Via een dienstenovereenkomst gesloten tussen Vlabinvest en de VMSW wordt de administratieve ondersteuning van Vlabinvest geregeld. De huidige dienstenovereenkomst is voor onbepaalde duur verlengd tot de integratie van Vlabinvest in de VMSW.

De noodzakelijke omkadering ter uitvoering van de in de dienstenovereenkomst bepaalde taken wordt hierbij vastgelegd op 3 voltijdse equivalenten (VTE). Dit wordt ingevuld door 2 VTE (een jurist en een vastgoeddeskundige), nominatief en exclusief toegewezen personeelsleden, en door diverse prestaties ingeschat op 1 VTE. Deze diverse prestaties worden momenteel voor ½ VTE ingevuld voor de financiële en boekhoudkundige opvolging en voor ½ VTE ingevuld door prestaties van de sectorarchitecten van de VMSW.

Op basis hiervan zijn Bart Vranken (jurist) en Olivier Moelaert (vastgoeddeskundige) de vaste medewerkers van Vlabinvest. Occasioneel worden ook andere statutaire en contractuele personeelsleden van de VMSW, binnen hun vakgebied, betrokken bij specifieke taken voor Vlabinvest.

De leidend ambtenaar Hubert Lyben, tegelijk gedelegeerd bestuurder van de VMSW, staat in voor het dagelijks beheer van Vlabinvest en de algemene leiding van de uitvoering van het Vlabinvest-programma, goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Stuurgroep

Een stuurgroep begeleidt de leidend ambtenaar bij de uitvoering van zijn taak. Het doel van deze stuurgroep is vijfvoudig: het bewaken van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest, het oriënteren van de projecten volgens de behoefteontwikkeling, het stimuleren van projecten, het evalueren van de resultaten en tot slot het waken over een goede geografische spreiding.

De stuurgroep beperkt zich tot de politieke aspecten bij het sturen van Vlabinvest. De ambtelijke instanties staan in voor de uitvoering van de (studie-)opdrachten en de voorbereiding van de vergadering van de stuurgroep zonder erin te zetelen. Aan de stuurgroep nemen naast vertegenwoordigers van de Vlaamse ministers K. Peeters, F. Vandenbroucke, M. Keulen en D. Van Mechelen, ook nog vertegenwoordigers van Vlabinvest deel.

In 2007 is de Stuurgroep slechts éénmaal moeten samenkomen. De stuurgroep kwam op 22 mei 2007 samen. Er werd duiding gegeven bij de lopende en de toekomstige projecten alsook de meerjarenplanning. Voorts was er ook aandacht voor meer beleidsmatige aspecten zoals de afspraken met het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO en de subsidiëringsmodaliteiten.

Adviescomité

Bij ministerieel besluit van 26 juni 1996 werd in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 overgegaan tot de oprichting van een Adviescomité ter advisering van de leidend ambtenaar inzake de toewijzingen van de woonprojecten met sociaal karakter. Dit ministerieel besluit werd opgeheven door het ministerieel besluit van 1 maart 2004. Momenteel geldt dit laatste ministerieel besluit samen met het ministerieel besluit van 29 oktober 2003 dat de samenstelling regelt.

Het adviescomité heeft tot doel de objectiviteit van de toewijzingen te garanderen en erop toe te zien dat de informatie van de kandidaturen met betrekking tot de toewijzingscriteria volledig en correct is. De leidend ambtenaar kan enkel afwijken van het advies bij gemotiveerde beslissing.

Momenteel vergadert het adviescomité op maandelijkse basis om een vlotte behandeling van de kandidatendossiers te verzekeren.

Het adviescomité is samengesteld uit twee vertegenwoordigers van Vlabinvest, twee vertegenwoordigers van de Vlaamse Gemeenschap en twee vertegenwoordigers van de initiatiefnemers. Deze vertegenwoordigers, net zoals hun plaatsvervangers, worden aangesteld voor een termijn van vier jaar. Bij ministerieel besluit van 29 oktober 2003 en latere wijzigingen werden de leden aangesteld.

De hervorming van het Vlaams overheidslandschap ten gevolge van het decreet Bestuurlijk Beleid heeft de samenstelling van het adviescomité niet ongemoeid gelaten. Door haar overstap naar een andere entiteit is Dorien Van Cauwenberge opgevolgd door Jean Stukkens, die nu de functie van voorzitter waarneemt.

Werking

Vlabinvest heeft een drieledige doelstelling. Vooreerst wenst de Vlaamse Regering via de sociale opdracht van Vlabinvest, aan personen met een middelgroot inkomen een betaalbare en degelijke woning aan te bieden in het betrokken gebied. Deze personen mogen geen onroerend goed in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Bij voorkeur hebben ze ook een aantoonbare maatschappelijke, economische, culturele en/of sociale band met het gebied. Vlabinvest probeert hiermee het verdringingseffect dat heerst in de Vlaamse rand rond Brussel te verzachten. Tegelijk probeert Vlabinvest zo ook bij te dragen aan het behoud van het Vlaamse karakter van de rand rond Brussel. En ten slotte ontwikkelt Vlabinvest zijn activiteiten binnen de beleidsopties op vlak van huisvesting en ruimtelijke ordening die de Vlaamse Regering neemt.

Met Vlabinvest wil de Vlaamse Regering aanvullende maatregelen nemen in het kader van betaalbare woonmogelijkheden voor de plaatselijke bevolking in de Vlaamse rand rond Brussel. Net zoals andere grootstedelijke randgebieden wordt de rand rond Brussel immers geconfronteerd met een ‘stadsvlucht’.

Maar de gevolgen van de sociale verdringing in de rand rond Brussel zijn echter intenser dan elders in Vlaanderen. Dat komt onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal Europese functionarissen, internationale ambtenaren, hoofdkwartieren van internationale bedrijven en grootschalige bouwpromotoren. Bovendien is het aanbod aan woonegelegenheden in verhouding tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt.

Hiermee draagt Vlabinvest bij het vormgeven van het woon- en ruimtebeleid in de Vlaamse rand rond Brussel zijn steentje bij.

Bij decreet van 25 juni 1992 werd Vlabinvest dan ook met volgende taken belast: het voeren van een grondbeleid, het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter en het uitbouwen van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in Vlaams-Brabant te behouden of te bevorderen.

Om haar doel te realiseren, werd in de begroting van 1992 een bedrag van 24.789.352,47 euro gereserveerd. Op 22 juni 2005 kwam hier een vastleggingsmachtiging ten belope van 25.000.000,00 euro bij. Jaarlijks ontvangt Vlabinvest ook een dotatie van 4.048.000,00 euro.

Het werkgebied van Vlabinvest omvatte oorspronkelijk de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem) en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Sinds 1 juli 2006 is het werkgebied echter uitgebreid naar 39 gemeenten. Het werkgebied beslaat het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen. Zoals al eerder aangeduid, komt dit neer op een verviervoudiging wat het aantal gemeenten betreft. Het aantal inwoners is verviervoudigd en in oppervlakte is er sprake van een verzevenvoudiging.

Vlabinvest kan voor het vervullen van zijn taken onroerende goederen verwerven, ze vervreemden of er zakelijke rechten op vestigen. Het kan eveneens tot onteigening ten algemene nutte overgaan, na machtiging van de Vlaamse Regering.

Vlabinvest kan zelf als bouwheer optreden of kan activiteiten van andere initiatiefnemers die beantwoorden aan de doelstellingen van Vlabinvest, financieren. De mogelijke initiatiefnemers zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende socialehuisvestingsmaatschappijen, elke gemeente gelegen binnen het werkgebied van Vlabinvest, elke intercommunale vereniging actief in een gemeente binnen het werkgebied van Vlabinvest, het Vlaams Woningfonds en de provincie Vlaams-Brabant.

In de praktijk verwerft Vlabinvest gronden of financiert zij de verwerving door een partner die later zal optreden als bouwheer en ontwikkelt zij projecten, al dan niet in samenwerking met andere initiatiefnemers. Dit alles gebeurt met het oog op het beschikbaar stellen van woongelegenheden aan particuliere kandidaat-huurders en -kopers.

In het werkjaar 2007 heeft Vlabinvest de mogelijkheden voor de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) om financiering te krijgen, uitgebreid. Sommige SHM's gaan gebukt onder grote renovatiekosten. Om te verhinderen dat dit toekomstige projecten zou hypothekeren, biedt Vlabinvest nu ook de mogelijkheid om te investeren in gronden en panden met het oog op de realisatie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter.

Dit heeft voor gevolg dat een SHM enerzijds haar bestaande patrimonium kan herwaardenen maar tegelijkertijd haar positie op de vastgoedmarkt kan vrijwaren via de opbouw van een grondvoorraad met het oog op toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. Voortaan kunnen SHM's bij Vlabinvest dus ook terecht voor een financiering om gronden of panden aan te kopen. Zonder een zekere voorraad aan (on)bebouwde percelen is het immers onbegonnen werk om het eindproduct 'betaalbare woningen' af te kunnen leveren.

In samenwerking met Vlabinvest

Contacten en samenwerking met lokale besturen

Vlabinvest streeft naar een optimale samenwerking met het lokale bestuur bij het zoeken naar, het plannen van en het uitvoeren van woonprojecten. Dit gebeurt in nauw overleg met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant. In een gezamenlijk optreden werden gesprekken gevoerd met diverse gemeentebesturen, teneinde de doelstellingen van Vlabinvest in herinnering te brengen en mogelijke opportuniteiten te bespreken.

Zo leidt de samenwerking met gemeentebesturen tot de realisatie van huisvestingsprojecten binnen de dorpskern en worden nieuwe mogelijkheden onderzocht door het geregeld houden van overlegvergaderingen.

In de facilititeitengemeenten is de samenwerking met de lokale overheid zeker niet vanzelfsprekend. Bijgevolg laat Vlabinvest de contacten verlopen via de samenwerkende initiatiefnemers en via rechtstreekse contacten op het terrein.

Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers

Doorheen de jaren zijn samenwerkingsverbanden met diverse partners opgezet zodat alle lopende projecten in een geest van positieve samenwerking worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen de initiatiefnemers genieten van een financieel voordeel door leningsovereenkomsten af te sluiten met Vlabinvest aan een interestvoet van 3%, die zij anders op de private markt duurder zouden betalen. Door de nauwe betrokkenheid van Vlabinvest bij het realisatiegebeuren kan desgewenst op het juiste ogenblik ingegrepen worden.

Uit praktijkervaring is gebleken dat dit de beste opstelling is die Vlabinvest tot heden heeft aangenomen ten opzichte van haar partners. Op deze wijze wordt een wederzijds respect opgebouwd dat als stevige basis van de samenwerking, diverse projecten mogelijk maakt binnen het werkgebied van Vlabinvest.

Vlabinvest wenst binnen haar werkgebied de gezamenlijke aanpak met haar initiatiefnemers te veralgemenen door middel van het afsluiten van intentie- en samenwerkingsakkoorden. Gelet op de specifieke situatie binnen de faciliteitengemeenten, blijft het echter steeds een optie dat Vlabinvest daar nog autonoom optreedt.

Verwerving van gronden en panden

Net zoals voorheen zoekt Vlabinvest ook binnen het verruimde werkgebied doelgericht naar onbebouwde of bebouwde percelen om er in samenwerking met zijn partners een huisvestingsproject te realiseren.

De uitbreiding van het werkgebied heeft voor gevolg dat de werkdruk om de prospectie op dezelfde manier uit te voeren als in het verleden is toegenomen. De oppervlakte die door één persoon dient te worden geprospecteerd, is immers verzevenvoudigd.

Het relatieve belang van de intense samenwerking die Vlabinvest reeds eerder had met zijn initiatiefnemers, is daardoor nog gegroeid.

De infosessies die Vlabinvest gegeven heeft in het voorgaande jaar en de vele overlegvergaderingen in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant, hebben de meeste gemeentebesturen overtuigd van de rol die Vlabinvest kan spelen binnen het gemeentelijke huisvestingsbeleid. Mede hierdoor wordt Vlabinvest meer en meer door de gemeenten aangesproken om een samenwerking aan te gaan.

Op basis van deze versterkte samenwerking heeft Vlabinvest een vijfjaren-investeringsplan opgemaakt waarbij zowel de lokale socialehuisvestingsmaatschappijen als Vlabinvest gronden inbrengen om huisvestingsprojecten te realiseren. Een overzicht en bespreking vindt u terug onder de rubriek “Projecten”.

Deze inbreng van gronden kan op diverse wijzen gebeuren, via kredietverlening door Vlabinvest of door gebruik van rechten van “erfpacht” of “opstal”.

De selectie van deze gronden of panden neemt Vlabinvest op zich in samenwerking met zijn initiatiefnemers. De eerste selectie gebeurt op basis van diverse criteria zoals bestemming volgens het gewestplan, ligging, oppervlakte, prijs, aard van het onroerend goed, ...

Vervolgens worden de weerhouden dossiers onderzocht naar de aard van bebouwing die erop kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt in eerste instantie de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het agentschap RO-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau), om advies gevraagd.

Indien uit deze gesprekken en adviezen blijkt dat het project kans op slagen heeft, worden met de plaatselijke socialehuisvestingsmaatschappij afspraken gemaakt inzake de samenwerking. Hierbij wordt bijzondere aandacht gevestigd op timing, taakverdeling en onderlinge communicatie.

Pas indien de opportuniteit grondig is onderzocht, alle afspraken zijn gemaakt, te verwachten valt dat alles binnen de kostprijnormen gerealiseerd kan worden en de financiering rond is, wordt er overgegaan tot de aankoop van het onroerend goed.

Deze vorm van werken maakt het mogelijk om met de diverse initiatiefnemers ervaring uit te wisselen, terreinervaring op te doen, het grondaanbod in Vlaams-Brabant in kaart te brengen en de partners zoveel mogelijk te ondersteunen bij de uitvoering van hun taken.

Tijdens het werkjaar 2007 heeft Vlabinvest ter voorbereiding naar de socialehuisvestingsmaatschappijen in haar werkgebied 5.629 voorkoopnotificaties gecontroleerd. Uit deze voorkoopnotificaties zijn er 17 weerhouden, die daadwerkelijk door de plaatselijke socialehuisvestingsmaatschappij werden gecontroleerd. Om reden van een te hoge kostprijs en het beperkte aantal te realiseren woongelegenheden zijn deze voorkoopnotificaties niet weerhouden. Uit de diverse voorkoopnotificaties is wel gebleken dat de juridische omwegconstructies die door privéontwikkelaars worden gehanteerd om binnen de verkoopovereenkomst het voorkooprecht te vermijden of te ontlopen, in aantal is toegenomen.

Hierbij komt dat omwille van planologische redenen of stedenbouwkundige voorschriften sommige gemeenten er zich niet toe lenen om op een eenvoudige manier projecten te realiseren.

Mede dankzij de positieve samenwerking en vlotte communicatie tussen de verschillende initiatiefnemers en Vlabinvest, heeft Vlabinvest via haar nieuwe kredietverlening ervoor gezorgd dat er een nieuwe projectinvestering kon gebeuren. Via een kredietverlening is de SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting kunnen overgaan tot de aankoop van een onroerend goed gelegen langsheen de Kortestraat te Vilvoorde. Dit project is gelegen op wandelafstand van de markt in Vilvoorde en bijgevolg zéér centraal gelegen.

Projecten

Algemeen

Eind 2007 heeft Vlabinvest 279 woongelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 143 Vlabinvest-appartementen, 67 Vlabinvest-woningen, 53 sociale appartementen en 16 sociale woningen. Uitgesplitst naar de verdeling sociaal ten opzichte van Vlabinvest, staat de teller op 69 sociale naast 210 Vlabinvest-woongelegenheden. Qua type woongelegenheden komt dit neer op 83 woningen en 196 appartementen.

Vlabinvest heeft in het werkjaar 2007 haar investeringsprogramma bijgewerkt en is erin geslaagd een aantal nieuwe projecten in de pipeline op te nemen. Een toelichting hierbij krijgt u in de rubriek 'In the pipeline'.

Verder heeft Vlabinvest in het werkjaar 2007 een project kunnen opleveren. Dit project is gelegen op de hoek van de Jezus-Eiklaan en de H. Boulengerlaan te Tervuren. Dit gemengd project betreft 40 huur-appartementen. Vlabinvest heeft hiervan 23 appartementen gefinancierd; de resterende 17 appartementen worden via het sociaal huurstelsel aangeboden. Aangezien dit een gemengd project betreft, kunnen alle appartementen via de toewijzingsvoorwaarden van Vlabinvest worden toegewezen.

In uitvoering

In 2007 zijn 3 projecten in uitvoering gegaan.

In Machelen is het project 'Begoniagaarde' van start gegaan. In samenwerking met Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting wordt er een project gerealiseerd dat uiteindelijk zal leiden tot 83 wooneenheden. In een eerste fase worden er 33 Vlabinvest-koopwoningen gerealiseerd. In een tweede fase zullen nog eens 50 wooneenheden worden gebouwd waarvan Vlabinvest er 8 zal financieren. De oplevering van de eerste fase wordt voorzien tegen eind 2008.



In Loonbeek, een deelgemeente van Huldenberg, is in samenwerking met SHM Elk Zijn Huis de renovatie van het vroegere gemeentehuis van start gegaan. In dit project zullen 8 Vlabinvest-woongelegenheden worden gerealiseerd. Naast de renovatie van het voormalige gemeentehuis, waarin 5 Vlabinvest-appartementen worden gerealiseerd, worden 3 nieuwbouw Vlabinvest-woningen gebouwd.



In Assen staat het nieuwbouwproject 'Ter Heide' in de steigers. Aansluitend op een bestaande sociale woonwijk is, ditmaal in samenwerking met SHM Providentia, de bouw van 18 wooneenheden gestart. Daarvan zullen er 12 verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel en 6 onder de Vlabinvestvoorwaarden.



In the pipeline

Naast deze projecten waarvan de effectieve bouwfase werd gestart, zijn er uiteraard een heel stel projecten in ontwerp. De tabel op de volgende bladzijde brengt hiervan een overzicht gegroepeerd op basis van het verwachte gunningsjaar der werken.

In totaal zullen over de werkjaren 2008, 2009 en 2010 diverse projecten opgestart worden die in totaal in 391 woongelegenheden zullen voorzien. Zoals de tabel aantoont, wordt binnen elk project gestreefd naar een optimale sociale mix. Er wordt getracht een optimale opdeling te maken tussen enerzijds sociale en Vlabinvest-woongelegenheden en tegelijk is er aandacht voor de aard van de woongelegenheden door te voorzien in een aanbod appartementen en woningen. Bovendien wordt er binnen sommige projecten een aantal koopwoongelegenheden voorzien zodat zoveel mogelijk mensen hun gading kunnen vinden.

Voor het eerst zal binnen een project, met name langs de Drogenberg in Overijse, een aanbod worden gecreëerd van Vlabinvest-koopkavels. Op deze manier wordt naast appartementen en woningen die verhuurd of verkocht worden, aan de plaatselijke bevolking de mogelijkheid geboden een eigen woning op te bouwen volgens de geldende verkavelingsvoorschriften.

Tot slot, maar buiten dit overzicht, voorziet de planning dat in de taalfaciliteitengemeenten binnen deze periode circa 10 miljoen euro zal worden geïnvesteerd. Dit bedrag omvat zowel de aankoop van onroerende goederen als de opbouw van woongelegenheden. De precieze verdeling tussen het aantal woongelegenheden en de aard ervan (appartementen of woningen) moet nog verder afgesproken worden.

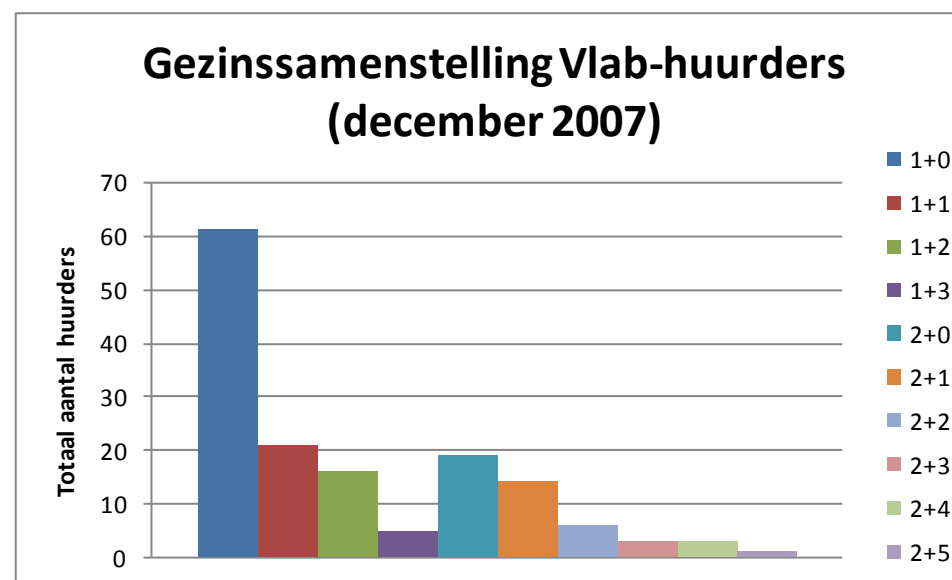
| Geplande projecten | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|------|--------|-----------|------------|------------|
| Gemeente | Project | i.s.m. | Vlabinvest | | | | Sociaal | | | | TOTAAL | | | |
| | | | App | | Won | | App | | Won | | App | | Won | |
| | | | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop |
| 2008 | | | | | | | | | | | | | | |
| Asse | Veldstraat (Relegem) | SHM Providentia | 2 | | | | | 6 | | | | 8 | | |
| | Van Malderenstraat (Zellik) | SHM Providentia | 9 | | | | | 10 | | | | 19 | | |
| Grimbergen | Koveris | SHM Providentia | 4 | | | | | 8 | | | | 12 | | |
| | | | 15 | | | | | 24 | | | | 39 | | |
| 2009 | | | | | | | | | | | | | | |
| Beersel | Alsembergesteeweg (Ten Broek) | SHM Zennevallei | | | 10 | | | | 36 | | | | 46 | |
| Kapelle o/d Bos | Verbindingsweg | SHM Providentia | 6 | | | | | 13 | | | | 19 | | |
| Kortenberg | Gemeentehuisstraat | SHM Elk zijn Huis | | | 3 | | | | 5 | | | | 8 | |
| Liedekerke | Monnikbos 1 | SHM Providentia | 6 | | | | | 18 | | | | 24 | | |
| Machelen | Begoniagaarde 2 | SHM Intervilvoordse | | | 8 | | | | 42 | | | | 50 | |
| Overijse | Drogenberg 1 (Beiershof) | SHM Providentia | 8 | | | 12 | | 20 | | | | 28 | | 12 |
| Steenokkerzeel | Kerkstraat | SHM Elk zijn Huis | | | 2 | | | | 6 | | | | 8 | |
| Vilvoorde | Houtemsesteenweg | SHM Intervilvoordse | | | 21 | | | | | | | 21 | | |
| | | | 20 | 21 | 23 | 12 | | 51 | 89 | | | 71 | 21 | 112 |
| 2010 | | | | | | | | | | | | | | |
| Beersel | Blockbos | SHM Zennevallei | | | | 20 | | | 15 | | | | 15 | 20 |
| Hoeilaart | J. Denayerstraat | SHM St Pieters Leeuw | 2 | | | | | 6 | | | | 8 | | |
| Overijse | Drogenberg 2 (Beiershof) | SHM Providentia | | | 18 | | | | | | | | 18 | |
| Tervuren | Brusselsesteenweg 1 (L' Empereur) | SHM Elk zijn Huis | 7 | | | | | 14 | | | | 21 | | |
| Vilvoorde | Kortestraat | SHM Intervilvoordse | 20 | | | | | 20 | | | | 40 | | |
| | Mechelsesteenweg | SHM Intervilvoordse | 5 | | | | | 9 | | | | 14 | | |
| | | | 34 | | 18 | 20 | | 49 | 15 | | | 83 | 33 | 20 |
| | | | | | | | | | | | | | 193 | 21 |
| | | | | | | | | | | | | | 214 | 177 |
| | | | | | | | | | | | | | 391 | |

Tot op heden gerealiseerde projecten

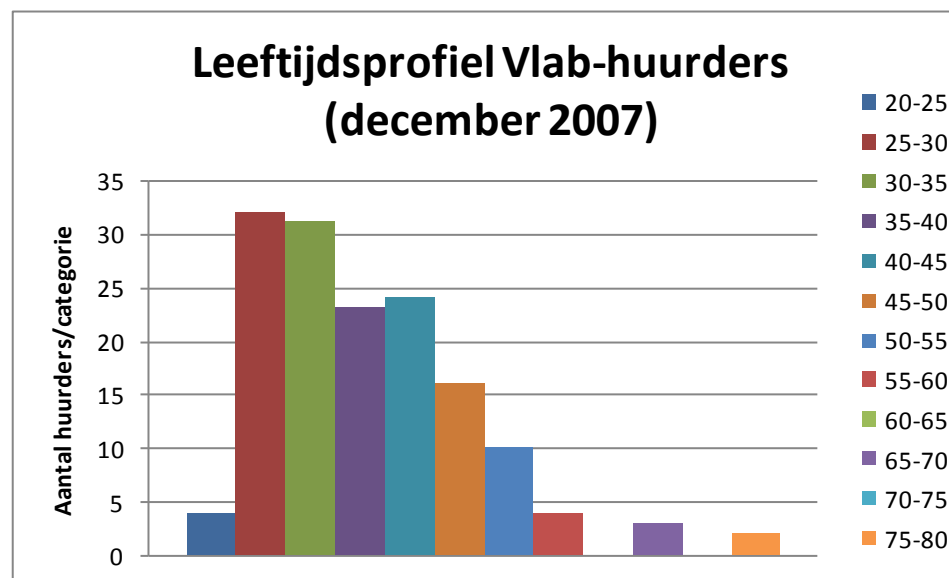
| Projecten tot op heden | | | Vlabinvest | | | | Sociaal | | | | TOTAAL | | | |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|-----------|------|------|------------|-----------|-----------|------------|
| Gemeente | Project | i.s.m. | App | | Won | | App | | Won | | App | | Won | |
| | | | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop | Huur | Koop |
| Hoeilaart | Mariën 1 | Gemeente en SHM St P Leeuw | | | | 6 | | | | | | | | 6 |
| | Mariën 2 | Gemeente en SHM St P Leeuw | | | 5 | | 6 | | | | 6 | | | 5 |
| | Overijsesteenweg 34 | SHM St P Leeuw | 3 | | | | 3 | | | | 6 | | | 6 |
| | | | 3 | | 5 | 6 | 9 | | | | 12 | | | 5 6 |
| Overijse | Depage - J Lipsiusplein | SHM Providentia | 8 | | | | 9 | | | | | | | 17 |
| | St Annastraat | SHM Providentia | | | 7 | | | 3 | | | | | | 10 |
| | | | 8 | | 7 | | 9 | 3 | | | 17 | | | 10 |
| Sint-Genesius-Rode | Nieuwstraat | Haviland | 13 | | | | | | | | | | | 13 |
| | Hof ten Hout | Haviland | 5 | 29 | | | | | | | 5 | 29 | | |
| | | | 18 | 29 | | | | | | | 18 | 29 | | |
| Tervuren | Waterhoen- & Tortelduiflaan (Mo) | SHM Elk zijn Huis | 30 | 39 | | | 5 | 8 | | | 35 | 47 | | |
| | Lindeboomstraat | SHM Elk zijn Huis | 5 | | | | | | | | 5 | | | |
| | Casino - Peperstraat | SHM Elk zijn Huis | 7 | | | | 6 | | | | 13 | | | |
| | Bosje - H Boulengerlaan | SHM Elk zijn Huis | 23 | | | | 17 | | | | 40 | | | |
| | | | 65 | 39 | | | 28 | 8 | | | 93 | 47 | | |
| Wemmel | A Verhasselststraat | SHM Providentia | 2 | 2 | | | | | | | 2 | 2 | | |
| | Reigerslaan | SHM Providentia | 4 | | | | | | | | 4 | | | |
| | | | 6 | 2 | | | | | | | 6 | 2 | | |
| Wezembeek-Oppem | Vosberg 1 | SHM Elk zijn Huis | 14 | | | | 7 | | | | | | | 21 |
| | Vosberg 2 | SHM Elk zijn Huis | | | 8 | | | 5 | | | | | | 13 |
| | | | 14 | | 8 | | 7 | 5 | | | 21 | 13 | | |
| | | | 114 | 29 | 61 | 6 | 53 | 16 | | | 167 | 29 | 77 | 6 |
| | | | 143 | | 67 | | 53 | 16 | | | 196 | | 83 | |
| | | | | 210 | | | 69 | | | | 279 | | | |

Doelgroepenbereik

Gezinssamenstelling Vlabinvest-huurders



De groep van de volledig alleenstaanden vormt veruit de grootste groep van Vlabinvest-huurders. Op enige afstand volgen de éénoudergezinnen met één kind of de koppels. Deze groep van huurders zouden we de “2-leden-gezinnen” kunnen noemen. De derde cohorte van huurders zijn de 3-leden-gezinnen. Dit betreft éénoudergezinnen met 2 kinderen of twee ouders met één kind. De vierde groep zijn de “4-leden-gezinnen”. Zij zijn éénoudergezinnen met drie kinderen of twee ouders met twee kinderen; zij komen beduidend minder aan bod als Vlabinvest-huurder. Ten slotte zijn er de gezinnen bestaande uit twee ouders met drie of meer kinderen. De grootste gezinnen vormen de kleinste groep onder de Vlabinvest-huurders.

Leeftijdsprofiel Vlabinvest-huurders

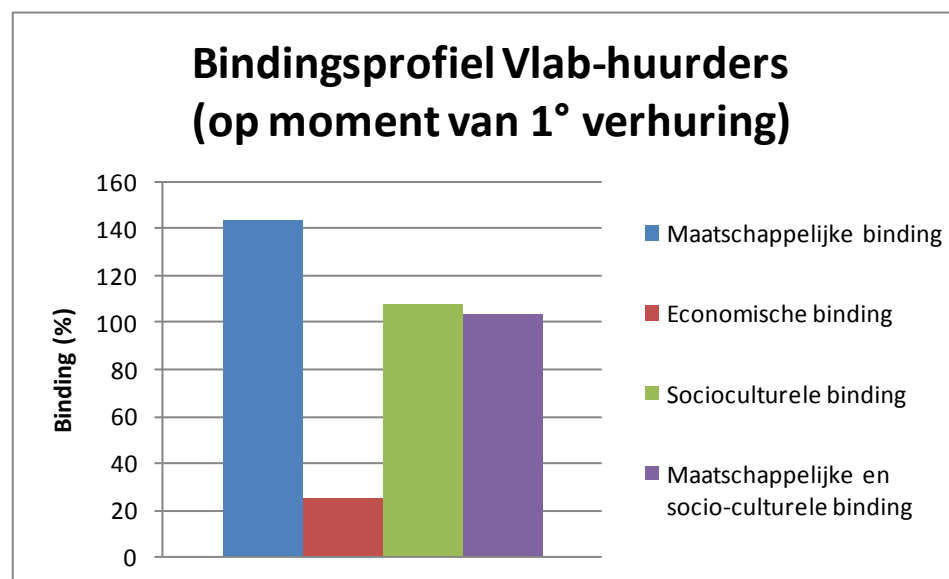
De twee grootste groepen onder de Vlabinvest-huurders zijn de 25- tot 30-jarigen en de 30- tot 35-jarigen. Er zijn heel wat minder 20- tot 25-jarigen onder de huurders. Dit kan verbazen omdat hun inkomen hoogstwaarschijnlijk niet hoger ligt dan de twee eerder genoemde leeftijdscategorieën. Men mag dus vermoeden dat een groot deel van de mensen van deze leeftijdscategorie niet de behoefte heeft om te huren omdat ze nog bij hun ouders wonen dan wel dat ze nog bij hun ouders moeten blijven wonen omdat hun inkomen nog niet toereikend is om zelfstandig te wonen.

Vanaf 35 jaar is er een sterke terugval te bemerken onder de Vlabinvest-huurders. Een deel van de 35- tot 40-jarigen heeft waarschijnlijk via andere wegen reeds een quasidefinitieve huisvesting gevonden, al dan niet binnen de regio of verdient te veel waardoor niet meer voldaan is aan de inkomensvoorwaarden, waardoor deze terugval verklaard kan worden.

Wat Vlabinvest huurders betreft, is er een laatste piek in de categorie van de 40- tot 45 jarigen. Mogelijke verklaringen zijn echtscheidingen, waardoor het gezinsbudget drastisch vermindert ofwel opgroeiende kinderen die een groter deel van het gezinsbudget innemen.

Veertigplussers zijn minder geneigd om te huren. Deze tendens houdt aan bij de vijftigplussers om bij de +55-jarigen een nog meer uitgesproken neerwaarts verloop te kennen.

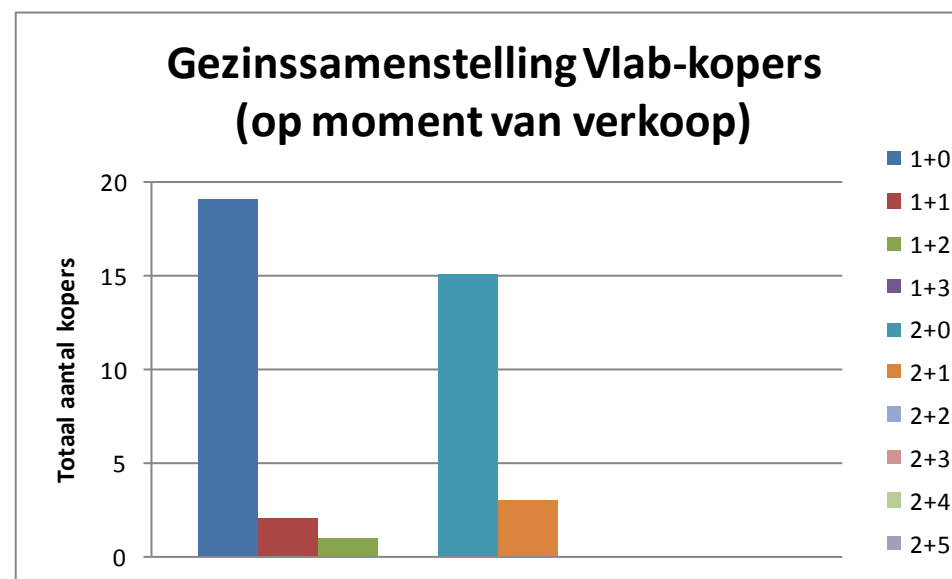
Bindingsprofiel Vlabinvest-huurders



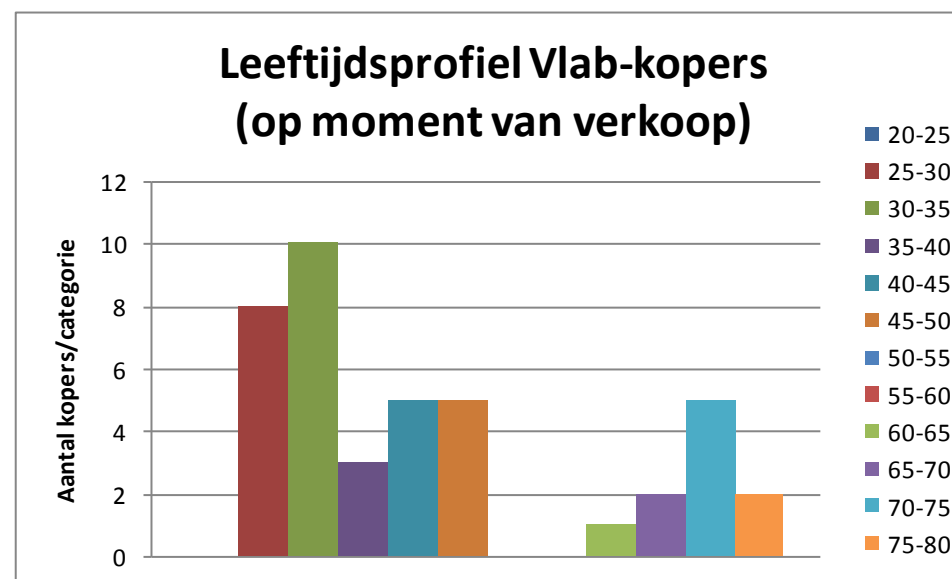
Van drie mogelijke bindingen is de economische binding degene die het kleinst aantal huurders (18%) vertonen. Meestal hebben ze een maatschappelijke en/of socioculturele binding met het Vlabinvest-gebied.

In 65% van de gevallen vertonen de huurders tegelijk een maatschappelijke als een socioculturele binding met het Vlabinvest-gebied. Zesennegentig procent van de Vlabinvest-huurders heeft minstens een maatschappelijke binding.

Gezinssamenstelling Vlabinvest-kopers



In 2007 heeft Vlabinvest geen koopwoningen opgeleverd. Het beeld van de Vlabinvest-kopers heeft het afgelopen jaar dus geen grote veranderingen ondergaan. De grote meerderheid van de Vlabinvest-kopers is nog kinderloos. De tweede groep van kopers volgt op relatief grote afstand en kan omschreven worden als één-kind-gezinnen, al dan niet met twee ouders. Afsluiten doet de kleine groep van de éénoudergezinnen met twee kinderen.

Leeftijdsprofiel Vlabinvest-kopers

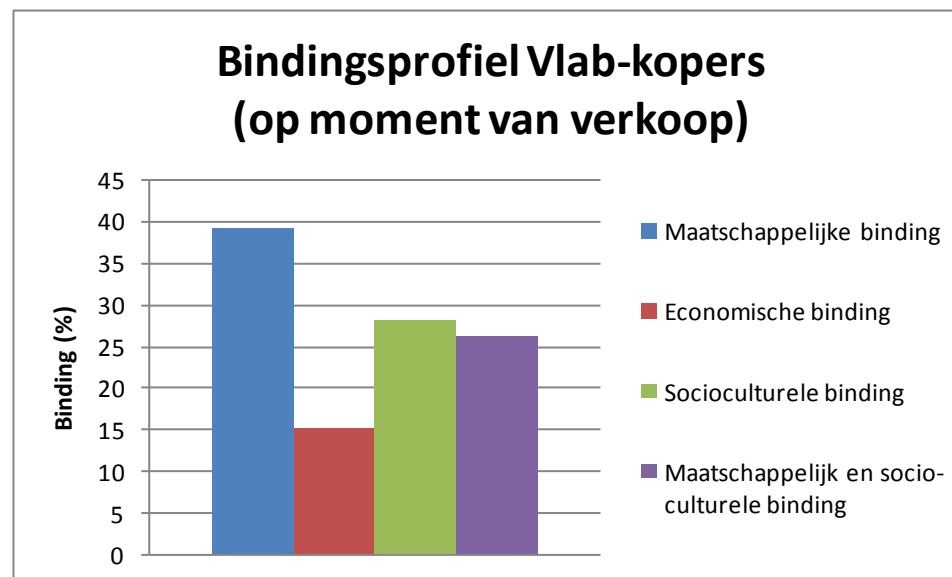
In vergelijking met de huurdersprofielen vallen hier toch wel enkele markante verschillen op te merken. Veruit de grootste groep kopers bevindt zich in de categorie tussen 25 en 30 jaar. Wie jonger is, beschikt voorzeker nog niet over genoeg middelen om zelfstandig te kopen.

De categorie van 30- tot 35-jarigen is bij huur meer aanwezig dan bij koop. Eens de 35 jaar voorbij neemt de aandacht voor de Vlabinvest-koop-woongelegenheden terug toe. Niettemin blijft deze interesse geplafonneerd tot de helft of iets meer van wat geldt bij de min-35-jarigen. Bij aankoop van een Vlabinvest-woongelegenheden was niemand van de kopers tussen de 50 of 60 jaar.

Onder de zestigplussers vindt men wel weer Vlabinvest-kopers terug. De categorie van 70 tot 75 jarigen is even sterk vertegenwoordigd als de 40- tot 45- of de 45- tot 50-jarigen. Hierbij valt op dat de 70- tot 75-jarigen voor huur géén vergelijkbare interesse lijken te tonen. Zeventigplussers maken onder de Vlabinvest-kopers de 5^e grootste groep uit.

Een verklaring zou kunnen zijn dat de vroegere woonst niet meer aangepast is aan hun nieuwe behoeftes en gezinssamenstelling. In dat opzicht lijkt een Vlabinvest-woning dan een aantrekkelijk en valabel alternatief te vormen voor deze leeftijdscategorie. Bij dit alles dient wel aangestipt dat het totale aantal kopers, met name 41, vrij beperkt is.

Bindingsprofiel Vlabinvest-kopers



Het profiel van de Vlabinvest-kopers is grotendeels gelijklopend met het profiel van de Vlabinvest-huurders. Slechts 5% van de Vlabinvest-kopers heeft géén maatschappelijke binding, 95% dus wel. Daarnaast kan respectievelijk 37% en 68% van hen hetzij hun economische hetzij hun socioculturele binding aantonen. 63% van hen combineert een maatschappelijke met een socioculturele binding.

Evolutie financiële situatie boekjaar 2007

Boekjaar 2007 was voor Vlabinvest het eerste volledige jaar met een verruimd werkgebied. Zoals gemeld, stonden er ook enkele woonprojecten klaar om gerealiseerd te worden. Hiervoor waren dan ook reeds de nodige fondsen voorzien. De ruimte die gecreëerd was om de uitgaven voor kredietverlening inzake bouwprojecten van SHM's te dragen is correct ingeschat maar zal met enige vertraging worden aangewend. Dit is voornamelijk te verklaren door het feit dat de voorziene projecten enige vertraging opliepen door allerlei oorzaken (bouwvergunningen, goedkeuring van plannen, ...)

In 2007 is het merendeel van de investeringen gebeurd via kredietverleningen aan de initiatiefnemers. Dit cijfer loopt op tot 3,1 miljoen euro. De overige 832.000 euro zijn te verdelen over voornamelijk twee posten. De eerste is een verwerving met het oog op een woonproject waarin Vlabinvest de komende jaren zal deelnemen. Deze wissel op de toekomst was goed voor in totaal 647.000 euro. Daarnaast zijn er de normale werkingsuitgaven van Vlabinvest ten belope van circa 185.000 euro.

Uiteindelijk heeft Vlabinvest in 2007 3,9 miljoen euro geïnvesteerd, meer dus dan de 3,5 miljoen van 2006 en de 2,8 en 2,6 miljoen van de jaren ervoor.

De echte versnelling lijkt er evenwel pas in 2008 te komen. De vooruitzichten in de meerjarenplanning leren ons dat de investeringen in 2008 zullen oplopen tot 6 miljoen en het jaar erna mogelijk zelfs tot 9,5 miljoen euro. Daarbij dient opgemerkt dat de prognose inzake aankoop van onroerende goederen zeer sterk afhangt van de aangeboden opportuniteiten. De prijs en het aantal hiervan zijn moeilijk te voorspellen. Dit maakt dat het investeringsniveau mogelijk nog hoger zal komen te liggen.

| | Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2008-2013 (dEUR) | | | | | | | | | |
|---|--|--------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------|--|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | BO 2008 (decreet) | BC 2008 | 2008 (prognose uitvoering) | 2009 | 2010 | |
| Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar | 9.420 | 7.069 | 9.031 | 15.226 | 13.450 | 21.032 | 21.032 | 11.302 | 12.054 | |
| Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar | 1.149 | 485 | 4.612 | 9.723 | 9.771 | 9.772 | 9.772 | 944 | 10.305 | |
| Overschot vorig begrotingsjaar | 8.271 | 6.584 | 4.419 | 5.503 | 3.679 | 11.260 | 11.260 | 10.358 | 1.749 | |
| Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten) | 1.146 | 483 | 537 | 720 | 767 | 769 | 769 | 941 | 1.302 | |
| Uitbreiding werkgebied | | | | | | | | | | |
| Huuropbrengsten van gronden (erfpacht) | 3 | 2 | 3 | 3 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid | 0 | 0 | 24 | 0 | | | | | | |
| Investeringsdotatie vanwege Vlaams Gewest als financiering van investering/kredietverlening: (gesplitst ordonnanceringskrediet) | 0 | 0 | 4.048 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | | 9.000 | |
| Uitgaven incl. overdracht volgend begrotingsjaar | 9.420 | 7.069 | 9.031 | 15.226 | 13.450 | 21.032 | 21.032 | 11.302 | 12.054 | |
| Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar | 2.836 | 2.649 | 3.528 | 3.963 | 10.619 | 10.674 | 6.068 | 9.553 | 10.194 | |
| Werkingsuitgaven (+/- 180.000 EUR/begrotingsjaar) = verbintenissen jaar van uitgave | 80 | 135 | 131 | 185 | 163 | 165 | 165 | 168 | 172 | |
| | | | | | | | | (index: 2%) | (index: 2%) | |
| Overige kapitaaloverdrachten aan privéondernemingen | 10 | 0 | 0 | 7 | | | | | | |
| Investeringen - aankopen onroerende goederen = verbintenissen jaar van uitgave | 0 | 1.472 | 1.800 | 0 | 1.000 | 1.053 | 1.053 | 1.000 | 1.000 | |
| Deelnemingen in privéondernemingen | 0 | 0 | 0 | 640 | | | | | | |
| Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen | 2.746 | 1.042 | 1.597 | 3.131 | 9.456 | 9.456 | 4.850 | 8.385 | 9.022 | |
| Saldo = over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar | 6.584 | 4.420 | 5.503 | 11.263 | 2.831 | 10.358 | 14.964 | 1.749 | 1.860 | |