////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

GLOssarium

Een toelichting bij de Prestatiedatabank van Sociale Huisvestingsmaatschappijen

Versie 2.6

////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Inhoud

[**1** Vooraf 7](#_Toc25753253)

[1.1 Over het glossarium 7](#_Toc25753254)

[1.2 Wijzigingen in versie 2.2 8](#_Toc25753255)

[1.3 Wijzigingen in versie 2.3 8](#_Toc25753256)

[1.4 Wijzigingen in versie 2.5 8](#_Toc25753257)

[1.5 Wijzigingen in versie 2.6 8](#_Toc25753258)

[**2** Vragen stellen over data en correcties aanbrengen 8](#_Toc25753259)

[**3** Documentatie bij het gebruik van het rapport 11](#_Toc25753260)

[**4** Hoofdrapport - Gebruikersrapport - Actieterrein 12](#_Toc25753261)

[**5** Woonactoren 14](#_Toc25753262)

[**6** Omgevingsrapport 15](#_Toc25753263)

[**6.1** TabbladSHM 16](#_Toc25753264)

[6.2 Tabblad Actieterrein en tabblad Gemeente 17](#_Toc25753265)

[**7** Detailrapporten 21](#_Toc25753266)

[7.1 Gecombineerd detailrapport 21](#_Toc25753267)

[7.2 Detailrapporten projecten 22](#_Toc25753268)

[7.2.1 Aangemelde huurwoningen 22](#_Toc25753269)

[7.2.2 Aangemelde koopwoningen 22](#_Toc25753270)

[7.2.3 Aangemelde renovaties 23](#_Toc25753271)

[7.2.4 Geprogrammeerde huurwoningen 23](#_Toc25753272)

[7.2.5 Geprogrammeerde koopwoningen 23](#_Toc25753273)

[7.2.6 Geprogrammeerde renovaties 23](#_Toc25753274)

[7.2.7 Gerealiseerde koop- en huurwoningen 24](#_Toc25753275)

[7.2.8 Gerealiseerde renovaties 24](#_Toc25753276)

[7.2.9 Verkochte kavels, koop- en huurwoningen 24](#_Toc25753277)

[7.2.10 Grondreserves 25](#_Toc25753278)

[7.2.11 Huidige grondreserves 25](#_Toc25753279)

[7.2.12 Contractwijzigingen 25](#_Toc25753280)

[7.2.13 Huurpatrimonium 25](#_Toc25753281)

[7.2.14 Uithuiszettingen 26](#_Toc25753282)

[7.2.15 Ramingsbedragen 26](#_Toc25753283)

[7.3 Detailrapporten Financiële Ratio's 26](#_Toc25753284)

[7.4 Documenten 27](#_Toc25753285)

[7.4.1 Toewijzingsreglementen 27](#_Toc25753286)

[7.4.2 Toelichtingen door de VMSW en door Wonen-Vlaanderen en rapport van de toezichter 28](#_Toc25753287)

[**8** Prestatieveld 1: Beschikbaarheid van woningen 29](#_Toc25753288)

[8.1 SD1: De SHM draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden 29](#_Toc25753289)

[8.1.1 (3) Aandeel huishoudens met gezinshoofd > 65 29](#_Toc25753290)

[8.1.2 (4) Aandeel huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd 29](#_Toc25753291)

[8.1.3 (5) Aandeel alleenstaande huurders 30](#_Toc25753292)

[8.1.4 (6) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de huurders 30](#_Toc25753293)

[8.1.5 (7) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de kopers 31](#_Toc25753294)

[8.1.6 (8) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de ontleners 31](#_Toc25753295)

[8.1.7 (133) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: alleenstaanden 31](#_Toc25753296)

[8.1.8 (134) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: alleenstaanden met kinderen 31](#_Toc25753297)

[8.1.9 (135) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: koppels zonder kinderen 31](#_Toc25753298)

[8.1.10 (137) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: koppels met kinderen 31](#_Toc25753299)

[8.1.11 (138) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: grote gezinnen 31](#_Toc25753300)

[8.1.12 (139) Het aandeel grote gezinnen op de wachtlijst 32](#_Toc25753301)

[8.1.13 (140) Het aandeel kandidaat-huurders dat geschrapt werd in het laatste actualisatiejaar 32](#_Toc25753302)

[8.2 OD1.1 De SHM (met huuractiviteiten) realiseert nieuwe sociale huurwoningen 33](#_Toc25753303)

[8.2.1 (9) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde huurwoningen 33](#_Toc25753304)

[8.2.2 (10) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde huurwoningen in % van het totaal woningpatrimonium 33](#_Toc25753305)

[8.2.3 (11) Aantal bij de VMSW aangemelde nieuwe huurwoningen in % van het totaal woningpatrimonium 34](#_Toc25753306)

[8.2.4 (12) Aantal nieuwe huurwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd in % van het totaal woningpatrimonium van het vorig jaar 35](#_Toc25753307)

[8.2.5 (113) Aantal huurwoningen op de projectenlijst (maar nog niet op de KTP of MJP en nog niet gerealiseerd) in % van het totaal aantal huurdersgezinnen 35](#_Toc25753308)

[8.2.6 (114) Aantal huurwoningen die op de kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW staan, maar nog niet gerealiseerd zijn, in % van het totaal aantal huurdersgezinnen 36](#_Toc25753309)

[8.2.7 (115) Aantal projecten met huurwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 8 maanden op de kortetermijnplanning van de VMSW staan 36](#_Toc25753310)

[8.2.8 (117) Aantal projecten met huurwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 3 jaar op de meerjarenplanning van de VMSW staan 36](#_Toc25753311)

[8.2.9 (121) Aantal projecten met huurwoningen op de projectenlijst, kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW en in uitvoering 37](#_Toc25753312)

[8.2.10 De realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels van zuivere huurmaatschappijen 37](#_Toc25753313)

[8.3 OD1.2 De SHM (met koopactiviteiten) biedt vormen van sociale eigendomsverwerving aan 37](#_Toc25753314)

[8.3.1 (14) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde koopwoningen 37](#_Toc25753315)

[8.3.2 (15) Aantal bij de VMSW aangemelde nieuwe koopwoningen 38](#_Toc25753316)

[8.3.3 (16) Aantal nieuwe koopwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd 38](#_Toc25753317)

[8.3.4 (23) Aantal verkochte sociale kavels in de voorbije 5 jaar 39](#_Toc25753318)

[8.3.5 (79) Gemiddelde verkoopprijs/m² van de verkochte sociale kavels in de voorbije 5 jaar 39](#_Toc25753319)

[8.3.6 (89) Verkoopprijzen van sociale kavels in de afgelopen 5 jaar 39](#_Toc25753320)

[8.3.7 (116) Aantal projecten met koopwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 8 maanden op de kortetermijnplanning van de VMSW staan 40](#_Toc25753321)

[8.3.8 (118) Aantal projecten met koopwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 3 jaar op de meerjarenplanning van de VMSW staan 40](#_Toc25753322)

[8.3.9 (119) Aantal koopwoningen op de projectlijst, maar nog niet op de KTP of MJP en nog niet gerealiseerd 40](#_Toc25753323)

[8.3.10 (120) Aantal koopwoningen die op de kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW staan, maar nog niet gerealiseerd zijn 41](#_Toc25753324)

[8.3.11 (122) Aantal projecten met koopwoningen op de projectenlijst, kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW en in uitvoering 41](#_Toc25753325)

[8.3.12 (123) Aantal geplande en gerealiseerde sociale koopwoningen sinds de nulmeting op het actieterrein 41](#_Toc25753326)

[8.4 OD1.3 De SHM (met koopactiviteiten brengt sociale kavels op de markt 42](#_Toc25753327)

[8.5 OD1.4 De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren (huur en koop) 42](#_Toc25753328)

[8.5.1 (70) Grondreserves uitgedrukt in m² en de evolutie ervan over de laatste 5 jaren 42](#_Toc25753329)

[8.6 OD1.5 De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen 42](#_Toc25753330)

[8.6.1 (141) Het aandeel huurwoningen met minstens 4 slaapkamers 42](#_Toc25753331)

[**9** Prestatieveld 2: Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving 43](#_Toc25753332)

[9.1 SD2 De woningen zijn van goede kwaliteit 43](#_Toc25753333)

[9.2 OD 2.1 De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig 43](#_Toc25753334)

[9.2.1 (74) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds alle normen van het ERP2020 hebben behaald 43](#_Toc25753335)

[9.2.2 (71) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. dubbele beglazing van het ERP2020 hebben behaald 44](#_Toc25753336)

[9.2.3 (72) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. dakisolatie van het ERP2020 hebben behaald 44](#_Toc25753337)

[9.2.4 (73) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. energiezuinige verwarmingsinstallatie van het ERP2020 hebben behaald 45](#_Toc25753338)

[9.3 OD 2.2: De SHM realiseert kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving 45](#_Toc25753339)

[**10** Prestatieveld 3: Betaalbaarheid 45](#_Toc25753340)

[10.1 SD3 De SHM draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen 45](#_Toc25753341)

[10.1.1 (125) Verhouding tussen gemiddelde reële huur en gemiddelde totale gezinsinkomen van de sociale huurders 45](#_Toc25753342)

[10.1.2 (39-80-81-82) Mediaan huurprijs per woning per maand (voor meerdere woningtypes) 46](#_Toc25753343)

[10.1.3 (126-111-112-136) Het gemiddeld verschil tussen aangerekende huurprijs en marktwaarde per woning per maand (voor meerdere woningtypes) 46](#_Toc25753344)

[10.1.4 (40) Mediaan verkoopprijs sociale koopwoningen 47](#_Toc25753345)

[10.1.5 (124) Het gemiddeld verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoningen en de effectieve verkoopprijs in het referentiejaar 47](#_Toc25753346)

[10.2 OD3.1 De SHM bouwt prijsbewust 48](#_Toc25753347)

[10.2.1 (57) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor nieuwbouw (huur) 48](#_Toc25753348)

[10.2.2 (58) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor renovatie (huur) 48](#_Toc25753349)

[10.2.3 (65) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor nieuwbouw (koop) 48](#_Toc25753350)

[10.3 OD3.2 De SHM verhuurt prijsbewust 48](#_Toc25753351)

[10.3.1 (84) Huurlasten, exclusief kosten voor water, gas en elektriciteit, gemiddeld per huurwoning 48](#_Toc25753352)

[10.3.2 (83) Aandeel appartementen (incl. studio’s) t.o.v. totaal woningpatrimonium (Huur) 49](#_Toc25753353)

[**11** Prestatieveld 4: Sociaal beleid 49](#_Toc25753354)

[**12** Prestatieveld 5: Interne Werking En Financiële Leefbaarheid 49](#_Toc25753355)

[12.1 OD5.1 De SHM is financieel leefbaar 49](#_Toc25753356)

[12.1.1 (104) Financiële gezondheidsindex (FiGI) voor SHM’s 49](#_Toc25753357)

[12.1.2 (95) Current Ratio (excl. invloed huurwaarborgen in handen van de shm gestort, FiGI – deelaspect liquiditeit) 51](#_Toc25753358)

[12.1.3 (100) Onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. invloed huurwaarborgen in handen van de shm gestort, FiGI – deelaspect liquiditeit) 51](#_Toc25753359)

[12.1.4 (98) Netto kaspositie VMSW (FiGI – deelaspect liquiditeit) 52](#_Toc25753360)

[12.1.5 (97) Graad van financiële onafhankelijkheid (FiGI – deelaspect solvabiliteit) 53](#_Toc25753361)

[12.1.6 (103) Zelffinancieringsgraad (FiGI – deelaspect solvabiliteit) 53](#_Toc25753362)

[12.1.7 (96) Dekking van het Vreemd Vermogen op Lange Termijn (VVLT) door de operationele cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect solvabiliteit) 54](#_Toc25753363)

[12.1.8 (101) Operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect rendabiliteit) 54](#_Toc25753364)

[12.1.9 (99) Exploitatie-cashflowmarge (uit de gewone bedrijfsvoering) (FiGI – deelaspect rendabiliteit) 56](#_Toc25753365)

[12.1.10 (94) Cost/Income-ratio uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect rendabiliteit) 56](#_Toc25753366)

[12.1.11 (102) Werkings- en onderhoudskosten t.o.v. de bedrijfs- en financiële opbrengsten (FiGI – deelaspect kostenbeheersing) 57](#_Toc25753367)

[12.2 OD5.2 De SHM beheerst haar kosten goed 58](#_Toc25753368)

[12.2.1 (52) Werkings- en onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur, variant 1 exclusief rekeningklasse 72) 58](#_Toc25753369)

[12.2.2 (93) Werkings- en onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur, variant 2 inclusief rekeningklasse 72) 58](#_Toc25753370)

[12.2.3 (50) Werkingskosten personeel per woning per jaar (huur) 65](#_Toc25753371)

[12.2.4 (51) Werkingskosten niet-personeel per woning per jaar (huur) 66](#_Toc25753372)

[12.2.5 (53) Werkingskosten totaal per woning per jaar (huur) 67](#_Toc25753373)

[12.2.6 (105) Onderhoudskosten personeel per woning per jaar (huur) 68](#_Toc25753374)

[12.2.7 (106) Onderhoudskosten niet-personeel per woning per jaar (huur) 69](#_Toc25753375)

[12.2.8 (107) Onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur) 69](#_Toc25753376)

[12.2.9 (54) Aantal VTE arbeiders per 1000 woningen (huur) 70](#_Toc25753377)

[12.2.10 (55) Aantal VTE bedienden per 1000 woningen (huur) 70](#_Toc25753378)

[12.2.11 (56) Aantal VTE personeelsleden per 1000 woningen (huur) 70](#_Toc25753379)

[12.2.12 (59) Werkingskosten personeel per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar 70](#_Toc25753380)

[12.2.13 (60) Werkingskosten niet-personeel per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar 71](#_Toc25753381)

[12.2.14 (61) Werkingskosten totaal per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode vanaf 2014 71](#_Toc25753382)

[12.2.15 (62) Aantal VTE arbeiders per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop) 72](#_Toc25753383)

[12.2.16 (63) Aantal VTE bedienden per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop) 72](#_Toc25753384)

[12.2.17 (64) Totaal aantal VTE per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop) 72](#_Toc25753385)

[12.2.18 (108) Werkingskosten personeel per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar 72](#_Toc25753386)

[12.2.19 (109) Werkingskosten niet-personeel per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar 73](#_Toc25753387)

[12.2.20 (110) Werkingskosten totaal per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar 74](#_Toc25753388)

[12.2.21 (91) Verhouding structureel leegstaande woningen / totaal woningpatrimonium in jaar X (huur) 74](#_Toc25753389)

[12.2.22 (92) Verhouding niet-structureel (frictie) leegstaande woningen / totaal woningpatrimonium in jaar X (huur) 74](#_Toc25753390)

[12.2.23 (127) Aantal maanden niet structurele leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur) 74](#_Toc25753391)

[12.2.24 (128) Aantal maanden structurele leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur) 74](#_Toc25753392)

[12.2.25 (129) Aantal maanden totale leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur) 74](#_Toc25753393)

[12.2.26 (130) Omzet en andere bedrijfsopbrengsten per personeelslid (Huur/Koop) 75](#_Toc25753394)

[12.2.27 (131) De verhouding van de personeelskosten van de SHM t.o.v.de som van omzet en andere bedrijfsopbrengsten (%, Huur/Koop) 75](#_Toc25753395)

[12.2.28 (132) Personeelskosten per personeelslid (Huur/Koop) 76](#_Toc25753396)

[12.3 OD5.3 De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude 76](#_Toc25753397)

[12.3.1 (66) Huurdersachterstal (huur) 76](#_Toc25753398)

[12.4 OD 5.4 de SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan 77](#_Toc25753399)

[**13** Prestatieveld 6: Klantvriendelijkheid 77](#_Toc25753400)

[**14** Bijlage I: Handleiding bij het lezen en interpreteren van de grafieken die weergegeven worden bij de effect- en prestatieindicatoren 78](#_Toc25753401)

[14.1 Effectindicatoren 78](#_Toc25753402)

[14.2 Prestatieindicatoren 78](#_Toc25753403)

[14.3 Hoe de grafieken te lezen? 78](#_Toc25753404)

[14.3.1 Voorbeeld 1: Prestatieindicator 78](#_Toc25753405)

[14.3.2 Voorbeeld 2: Effectindicator 81](#_Toc25753406)

# Vooraf

## Over het glossarium

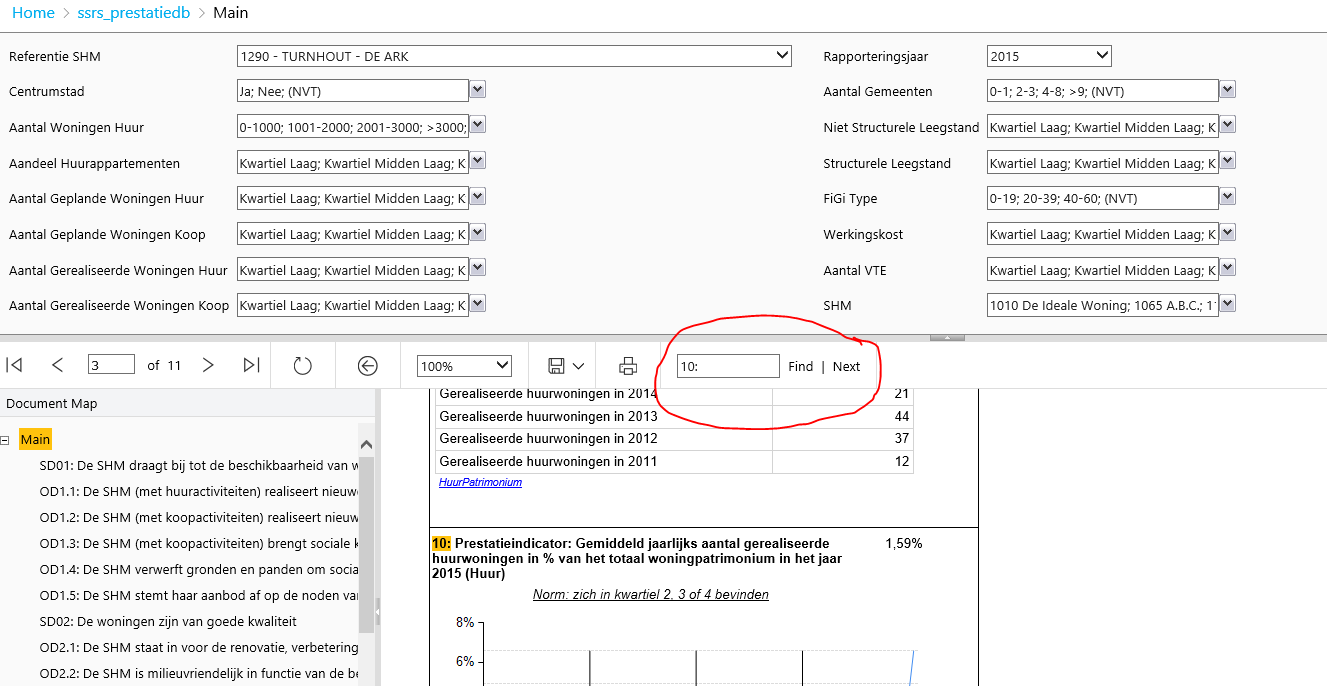
Dit document geeft een toelichting bij de definitie, de berekening en de eventuele correctie van de omgevings-, effect- en prestatieindicatoren die opgenomen zijn in de prestatiedatabank van sociale huisvestingsmaatschappijen. Per indicator bevat het in principe de volgende drie elementen.

1. Een beschrijving van de indicator.
2. De bron(nen) van de gegevens die in het prestatierapport worden gebruikt
3. De manier waarop fouten in de brondata kunnen worden gecorrigeerd.

Voor elke indicator wordt tussen haakjes een nummer weergegeven. In de output van uw maatschappij komen deze nummers niet altijd in logische volgorde terug. De nummers dienen dus enkel als referentie voor de soms lange titels van indicatoren.

Het kan zijn dat het oproepen van het rapport even duurt. Dit komt doordat het rapport zoveel selectiecriteria heeft. Als u een wit scherm krijgt met enkel een link in de linker bovenkant van het scherm, sluit het venster niet direct af.

Om een indicator snel terug te vinden in het rapport zelf, kan u in de zoekbalk het nummer van de indicator met een dubbelpunt erachter intypen (bijvoorbeeld voor indicator 10 typt u ’10:’ in).



Voor de lees- en interpretatiewijze van de verschillende grafieken is een bijlage I voorzien achteraan in dit glossarium.

Alles suggesties en correcties met betrekking tot deze tekst zijn welkom via [prestatiedatabank@vmsw.be](mailto:prestatiedatabank@vmsw.be).

## Wijzigingen in versie 2.2

* Verduidelijking: de tabel bij het actieterrein huur toont het ‘totaal woningaantal’ van de SHM in die gemeente(n). Woningen verhuurd buiten het sociale huurstelsel zijn niet meegeteld. Dat is ook de meetmethode die beschreven is onder 7.2.14.
* Verbetering: e-mailadressen van Wonen-Vlaanderen eindigen nu op @vlaanderen.be
* Indicatoren 133 tot en met 140 (wachtlijsten) zijn nu opgenomen in het prestatierapport.

## Wijzigingen in versie 2.3

* Indicator 61 🡪 gegevens van voor 2014 worden niet meer gebruikt.

## Wijzigingen in versie 2.5

* Nieuw detailrapport uithuiszettingen
* Nieuw Procedurebesluit

## Wijzigingen in versie 2.6

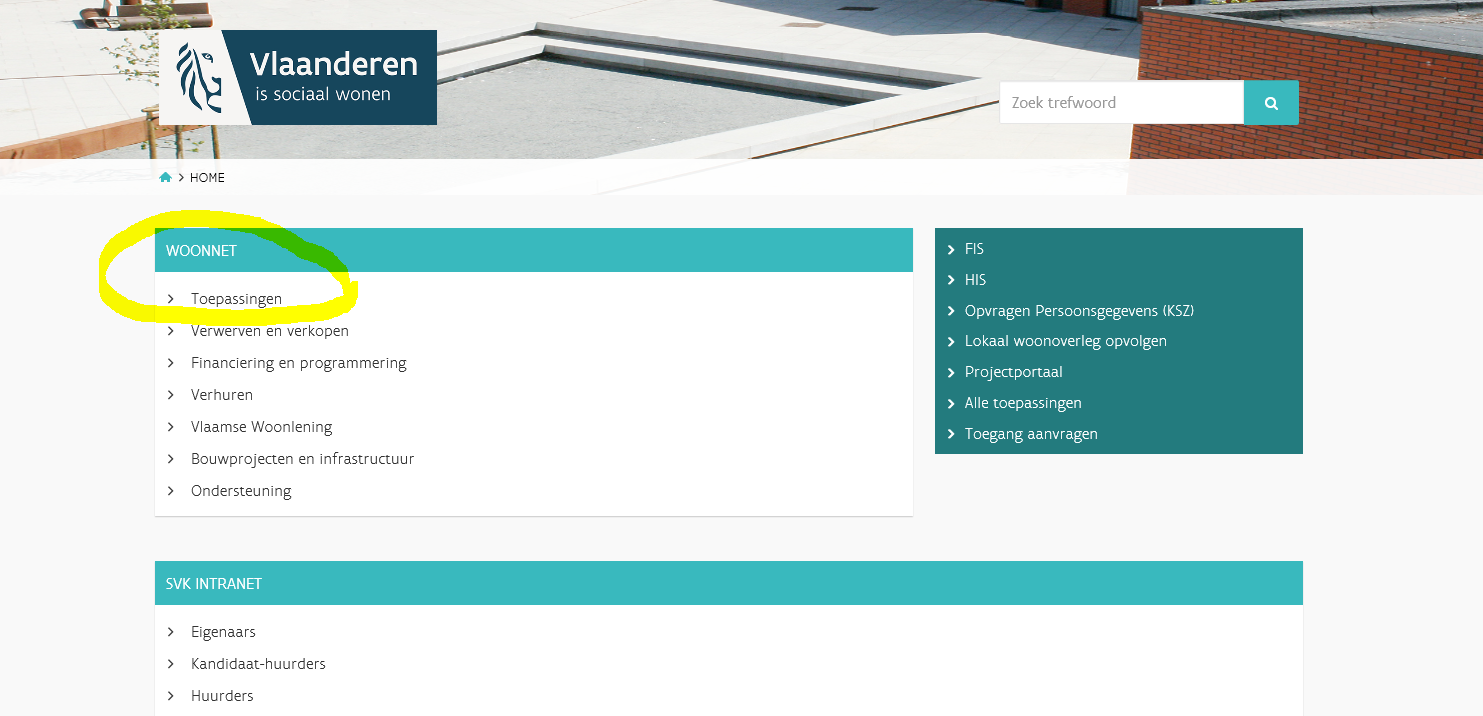
* Een verouderd rapport werd uitgehaald.
* Een nieuw rapport ‘Ramingsbedragen’ toegevoegd.

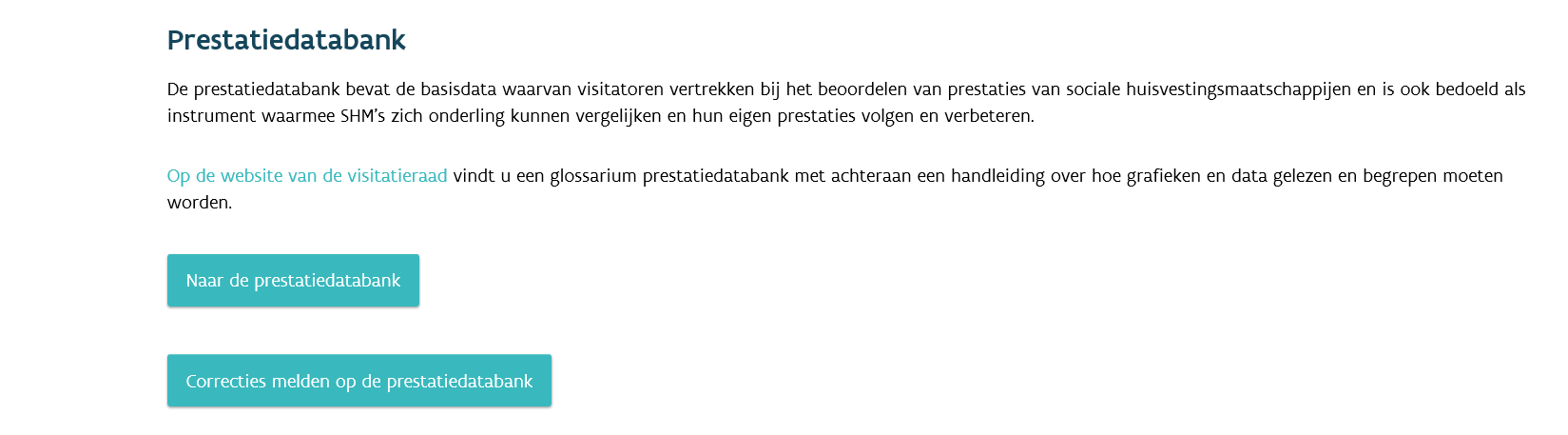
# Vragen stellen over data en correcties aanbrengen

De brondata van de prestatiedatabank zijn zo veel mogelijk afkomstig uit de operationele datababanken en worden daarom enkel in de brondata aangepast. Op die manier vermijden we dat dezelfde fouten jaar na jaar opnieuw aangepast moeten worden en zijn alle data waarmee de agentschappen en de minister werken dezelfde. U kan een correctieaanvraag enkel via onze online meldplatform indienen.

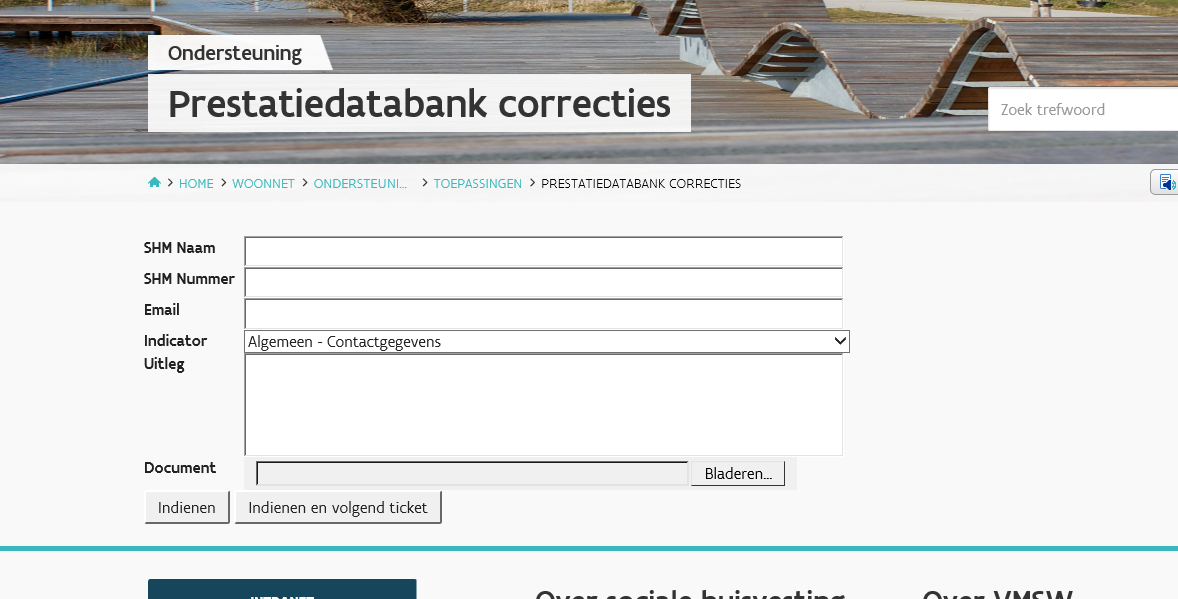
Als u na het lezen van dit Glossarium nog vragen hebt over bepaalde waardes van indicatoren of grafieken kan u de vragen eveneens via onze online meldplatform doorsturen.

Onze online meldplatform voor de correcties en vragen rond de Prestatiedatabank is beschikbaar op onze website: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be). U moet op de website aangemeld zijn als professioneel gebruiker[[1]](#footnote-2). De online formulier vindt u onder [Toepassingen / Prestatiedatabank](https://www.vmsw.be/Home/woonnet/Ondersteuning/Toepassingen/Prestatiedatabank-correcties):





Door te klikken op ‘Correcties melden op de prestatiedatabank’ krijgt u een online formulier te zien:



Geef u contactgegevens door en selecteer in het "indicator"-veld het onderwerp of de indicator waarop uw correctie betrekking heeft. In het veld "uitleg" kan u toelichting geven bij uw voorstel tot wijziging. Als u maar één wijziging wenst door te geven, druk dan op de knop "Indienen" om uw correctie door te geven.

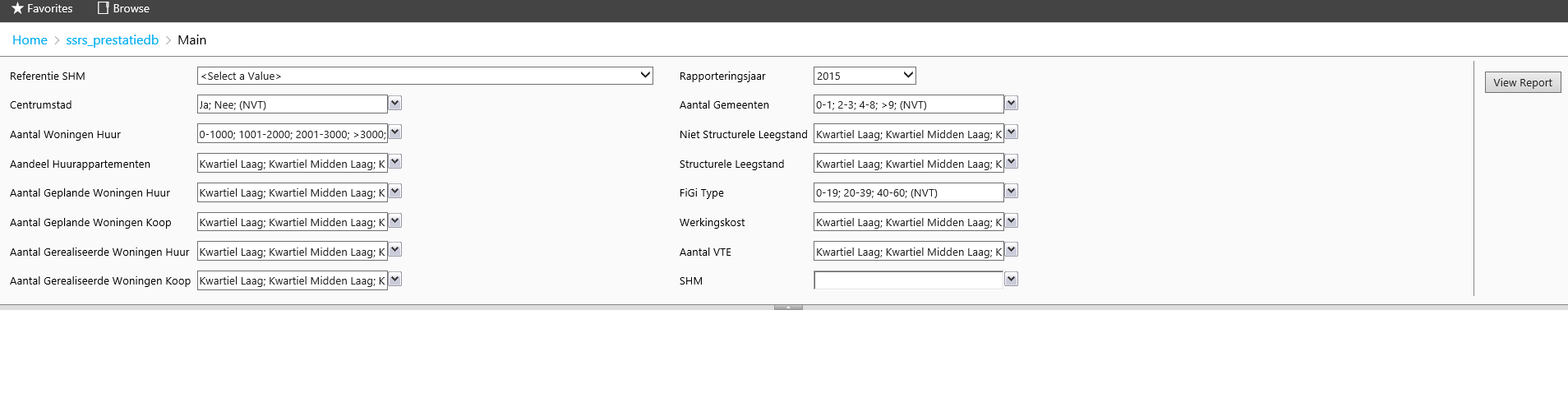
Wenst u meer dan één wijziging door te geven, klik dan op "Indienen en volgend ticket". Uw contactgegevens blijven dan bewaard zodat u die maar 1 keer moet ingeven.

U kan aan uw correctieaanvraag slechts 1 bijlage koppelen. Indien u meer bijlagen wilt doorsturen, moet u op de knoop ‘Indienen en volgend ticket’ klikken en een extra-ticket aanmaken om nog een bijlage toe te voegen (meldt het bij voorkeur in het veld ‘uitleg’ dat het om een extra-bijlage gaat).

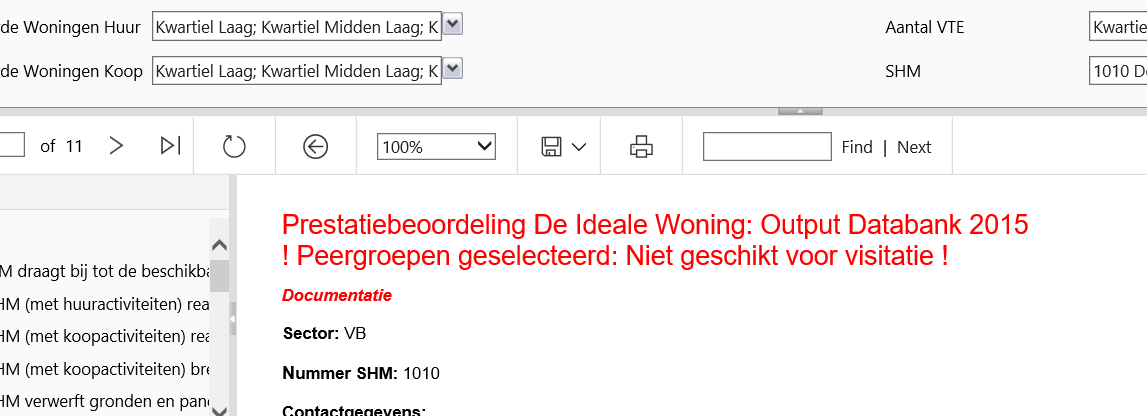
Per melding krijgt u een aparte ontvangstbevestiging op het opgegeven e-mailadres. We doen er alles aan om binnen de 5 werkdagen te antwoorden.

# Documentatie bij het gebruik van het rapport

Vanaf 2017 is er in het rapport een mogelijkheid ingebouwd om de SHM’s te groeperen afhankelijk van de behoefte van de gebruiker.



Als u een rapportjaar kiest en op de knoop ‘View report’ klikt, krijgt u een volledig rapport. U kan ook daarbij een aantal parameters kiezen om de vergelijking minder ruim te maken (zoals enkel grootstedelijke SHM’s of enkel de SHM’s die hetzelfde FiGi-type hebben…). Als u een of meerdere parameters gekozen hebt, is het rapport puur informatief en dient enkel voor uw eigen gebruik. U ziet op de voorpagina ook de volgende melding in het rood:



Een handleiding voor het gebruik van de selectiecriteria vindt u op de VMSW-website [onder Toepassingen / Prestatiedatabank](https://www.vmsw.be/Home/Woonnet/Toepassingen/Alle-toepassingen) (u moet daarvoor ingelogd zijn).

# Hoofdrapport - Gebruikersrapport - Actieterrein

Het **hoofdrapport** wordt telkens weergegeven voor één bepaald jaar. Het begint met de algemene contactgegevens van de SHM, die door de visitatiecommissie worden gebruikt n.a.v. een visitatie. Vooraleer de effect- en prestatieindicatoren aan bod komen, wordt er een overzicht gegeven van de beschikbare subrapporten. Deze subrapporten worden in het cursief, blauw en onderlijnd weergegeven in het hoofdrapport.

Het **gebruikersrapport** bevat de namen van de personen die toegang hebben tot de prestatiedatabank voor wat betreft de gegevens van deze SHM. De directeur van elke SHM is verantwoordelijk voor de login’s die toegang verlenen tot de gegevens over zijn of haar SHM. Schrappingen, nieuwe logins en wijzigingen kunnen via [prestatiedatabank@vmsw.be](mailto:prestatiedatabank@vmsw.be)enkeldoor de directeur van de SHM worden aangevraagd**.** Gelieve voor elke login naam, functie, rechtstreeks emailadres en rechtstreeks telefoonnummer op te geven.

Het **actieterrein** van een SHM is het gebied waarin de SHM woningen sociaal verhuurt of zal verhuren en/of sociale koopwoningen (of sociale kavels) realiseert, zal realiseren of heeft gerealiseerd in de voorbije 10 jaar. Dit terrein wordt afgebakend door de gemeentegrenzen en het is de SHM zelf die aangeeft in welke gemeenten zij sociale woningen en kavels zal verhuren of realiseren. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het actieterrein voor huuractiviteit en het actieterrein voor koopactiviteit. Voor de gemengde SHM’s worden twee actieterreinen afgebakend. Gemeenten waar de SHM woningen ontwikkelt (aanmeldt) of verhuurt behoren automatisch tot het actieterrein.

**ACTIETERREIN HUURSECTOR**

De **basisdata** voor wat betreft huurwoningen zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM(‘s) naar de VMSW.

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier. Voor de correcties aan het actieterrein (gemeenten toevoegen of laten verwijderen) gebruikt u dezelfde formulier.

De tabel bestaat uit volgende kolommen:

* **Gemeente** is elke gemeente waar de SHM sociale huurwoningen ontwikkelt (aanmeldt) of verhuurt op 31/12 van het rapportjaar en de gemeenten waarbij de SHM zelf aangeeft dat zij er sociale huurwoningen zal bouwen;
* **Totaal sociale huurwoningen** is het totaal aantal sociale huurwoningen van SHM’s in die gemeente (dus geen sociale woningen van andere actoren, zoals OCMW, gemeente, VWF, SVK). Woningen verhuurd buiten het sociale huurstelsel worden niet meegerekend;
* **Sociale huurwoningen SHM** is het aantal sociale huurwoningen in die gemeente, die in eigendom of beheer zijn van de gerapporteerde SHM. Woningen verhuurd buiten het sociale huurstelsel worden niet meegerekend;
* **% sociale huurwoningen SHM** geeft hetzelfde als de vorige kolom weer, maar dan uitgedrukt in procent van de tweede kolom;
* **Huurwoningen Vlabinvest** is het aantal sociale huurwoningen die de SHM heeft gerealiseerd met Vlabinvest-middelen (deze woningen maken geen deel uit van de woningen in de 3de kolom);
* **Huurwoningen in beheer** is het aantal sociale huurwoningen die de SHM enkel in beheer heeft (deze woningen maken wel deel uit van de woningen in de 3de kolom, maar zijn geen eigendom van de gerapporteerde SHM).

**ACTIETERREIN KOOPSECTOR**

De **basisdata** voor dit rapport zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Meegerekend worden alle woningen die geregistreerd staan onder “nieuwbouw”, “vervangingsbouw” of “renovatie aangekocht vastgoed.” Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd. Dit overzicht bevat alle koopwoningen die de SHM de afgelopen 10 jaar heeft gerealiseerd, onafhankelijk van de wijze van de financiering (met eigen middelen gefinancierde woningen zijn in dit rapport mee opgenomen). Het actieterrein is in eerste instantie samengesteld op basis van historische activiteit.

Een lijst met projecten met koopwoningen kunt u terugvinden tussen de omgevingsindicatoren of door op de link te klikken bij de betreffende indicator. Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening of doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, stuur de ontbrekende documenten naar de verantwoordelijke dienst en de data wordt ingevuld in onze databank. Correcties aan het actieterrein (gemeenten toevoegen of laten verwijderen) kan u aanvragen via het online meldformulier (zie punt 2 van het glossarium).

De tabel bestaat uit volgende kolommen:

* **Gemeente** is elke gemeente waar de SHM op 31/12 van het rapportjaar sociale koopwoningen ontwikkelt (aangemeld) of in de voorbije 10 jaar gerealiseerd heeft en de gemeenten waarbij de SHM zelf aangeeft dat zij er sociale koopwoningen zal ontwikkelen;
* **Totaal sociale koopwoningen** is het totaal aantal sociale koopwoningen van SHM’s die in de afgelopen 10 jaar in die gemeente werden gerealiseerd;
* **Sociale koopwoningen SHM** is het aantal sociale koopwoningen die in de afgelopen 10 jaar in die gemeente door de gerapporteerde SHM werden gerealiseerd
* **% sociale koopwoningen SHM**: geeft hetzelfde als de vorige kolom weer, maar dan uitgedrukt in procent van de tweede kolom;
* **Koopwoningen Vlabinvest** is het aantal sociale koopwoningen die de SHM in de afgelopen 10 jaar heeft gerealiseerd met Vlabinvest-middelen (deze woningen maken geen deel uit van de woningen in de 3de kolom).

# Woonactoren

**Gegevens**

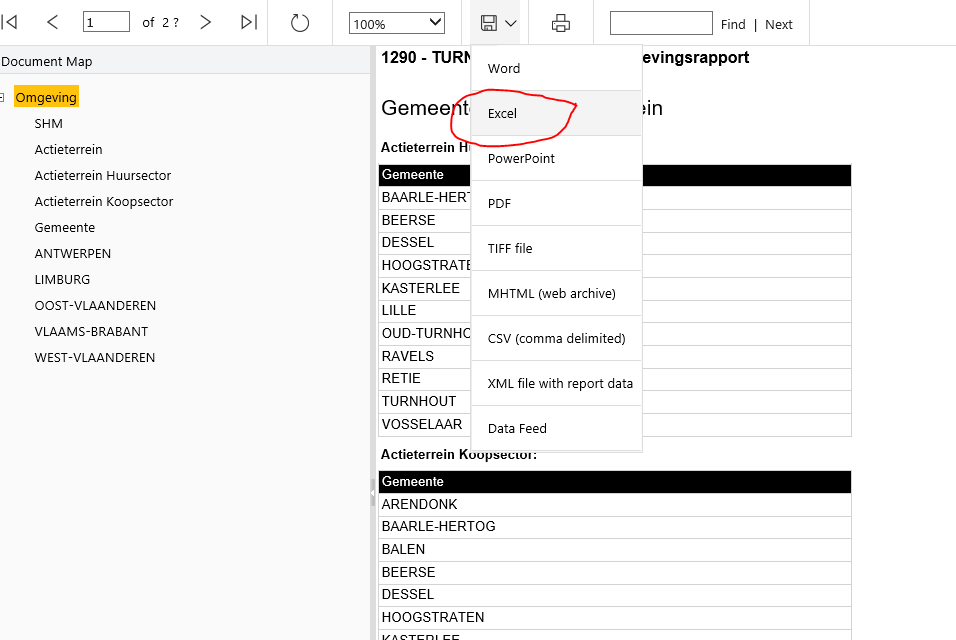
De gegevens over de woonactoren komen momenteel grotendeels uit de databank Pinakes. Pinakes is een databank met alle Belgische en Luxemburgse openbare besturen en diensten, alsook de organisaties uit de welzijns-, gezondheids- en non-profit-sector. De databank bevat de contactgegevens van de politieke mandatarissen, de leidinggevende ambtenaren en decision-makers. De privésector is hierin niet (volledig) opgenomen, wat verklaart waarom bijvoorbeeld niet alle rusthuizen zijn opgenomen. De databank met gegevens over lokale woonactoren staat in zijn kinderschoenen. U wordt vriendelijk uitgenodigd om lokale woonactoren met wie u samenwerkt of zou willen samenwerken toe te voegen aan deze databank. Op basis van deze lijst en uw aanvullingen selecteert de visitatiecommissie immers de externe gesprekspartners tijdens de visitatie.

**Correcties**

Aanvullingen en/of correcties kunnen gemeld worden via Wonen-Vlaanderen (Marjolijn Goossens, **[marjolijn.goossens@vlaanderen.be](mailto:marjolijn.goossens@vlaanderen.be)**).

# Omgevingsrapport

Het omgevingsrapport exporteert u best naar Microsoft Excel. Nadat u op de link heeft geklikt en het rapport geopend is, klik dan op de knop met de “diskette” en kies “Excel”:



Dan krijgt u een document met 4 werkbladen:

* Document map
* SHM
* Actieterrein
* Gemeente

**Document map** is een overzicht met directe links naar andere tabbladen in het document.

## TabbladSHM

|  |  |
| --- | --- |
| **Gemeentes in het actieterrein** | Het actieterrein van een SHM is het gebied waarin de SHM woningen sociaal verhuurt of zal verhuren en/of sociale koopwoningen (of sociale kavels) realiseert, zal realiseren of heeft gerealiseerd in de voorbije 10 jaar. Het terrein wordt afgebakend door de gemeentegrenzen en het is de SHM die aangeeft in welke gemeenten zij sociale woningen en kavels zal verhuren of zal realiseren. Voor brongegevens en correcties: zie de toelichting bij punt 3 “Actieterrein” hierboven. |
| **SHM’s actief in het actieterrein** | De lijst van andere SHM’s die actief zijn in een of meerdere gemeenten van het actieterrein, met de vermelding van de activiteit van die SHM’s en hun aantal sociale huurdersgezinnen. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. |
| **De bijdrage van de SHM in de realisatie van het gemeentelijk objectief** | De bijdrage van de SHM in de realisatie van het gemeentelijk objectief sociale huurwoningen per gemeente uit haar actieterrein. De bijdrage van andere SHM’s die actief zijn in dezelfde gemeentes wordt ook getoond.  Het gaat hier om toename of afname van verhuurde woningen (inclusief woningen in beheer) tussen 31/12/2007 en 31/12 van het rapportjaar op basis van de gegevens uit de jaarlijkse XML-transfer (zie detailrapport ‘Huurpatrimonium’ voor meer details). Geplande woningen worden niet opgenomen in dit rapport. |
| **Aantal appartementen en eengezinswoningen met (0),1,2,3,4,5 en meer slaapkamers** | In deze twee grafieken wordt een verdeling van de appartementen (incl. duplexen) en de eengezinswoningen (incl. bungalows) van de SHM weergegeven per grootte (op basis van het aantal slaapkamers). De “golfjes” die verschijnen in de grafiek geven aan dat de verticale as op die plaats onderbroken wordt en dat de schaal niet meer klopt. Zonder die “golfjes” of onderbrekingen in de verticale as zouden de verschillen tussen de verschillende types appartementen en eengezinswoningen veel extremer zijn. Nu kan men in een oogopslag zowel de percentages in de grafiek lezen als de grootste verschillen zien. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Als u correcties wenst aan te brengen, dient u een nieuwe XML in via het online meldformulier (zie punt 2 van dit glossarium). |
| **Ouderdom van de gebouwen** | Hier wordt een overzicht gegeven van de bouwjaren (per 10 jaar) van de woningen van de SHM (inclusief woningen in beheer) in aantal en in % van het totaal woningpatrimonium in vergelijking met het gemiddelde % voor alle SHM’s. Winkelpanden en garages worden in deze berekening niet meegenomen. De ouderdom van de gebouwen wordt bepaald door de datum van eerste verhuring die meegegeven wordt in de huurders XML. Echter geven niet alle SHM’s dit consequent door, waardoor er enkele nog op de standaarddatum 01/01/1900 staan. Vanaf 1.09.2014 worden die in de nieuwe categorie ‘onbekend bouwjaar’ ondergebracht. Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier. |

## Tabblad Actieterrein en tabblad Gemeente

|  |  |
| --- | --- |
| **Huishoudens** | Onder huishouden verstaat men alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven. Een huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden zijn. Dit cijfer geeft enkel de private huishoudens weer. De collectieve huishoudens (religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliedenhuizen, ziekenhuizen en gevangenissen) worden niet meegerekend. Bron: ADS[[2]](#footnote-3) - Frequentie van wijziging: jaarlijks. |
| **Huishoudensprognose 2020-2030** | De huishoudensprojecties worden uitgevoerd door de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Ze projecteren voor elke gemeente het totale aantal private huishoudens en het aantal private huishoudens naar omvang. Er worden geen projecties gemaakt van het aantal collectieve huishoudens. De projecties worden uitgevoerd in stappen van 1 jaar en reiken tot in 2030. Deze projecties vertrekken van de stand van de bevolking en de huishoudens op 1/1/2014 en geven een jaarlijkse vooruitberekening die reikt tot 1/1/2030. |
| **% sociale huurwoningen (aantal sociale huurwoningen in werkblad “Gemeente”)** | De basisdata is het totaal aantal huurwoningen die de SHM bezit of beheert op 31 december van het rapportjaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM’s naar de VMSW. Deze aantallen bevatten dus geen sociale huurwoningen van andere actoren (OCMW, gemeente, VWF, SVK …).  Het procentuele aantal sociale huurwoningen binnen het actieterrein wordt berekend door het aantal sociale huurwoningen van de verschillende SHM’s in het actieterrein te delen door het totaal aantal woongelegenheden in die gemeente. |
| **Inkomen Jaar N-2** | Dit cijfer geeft het gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner uit het werkgebied weer. Deze cijfers worden door ADS opgesteld op basis van de aangiften in de personenbelastingen. Het gaat daarbij telkens om de netto belastbare inkomens van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner van een gemeente is het totale netto belastbaar inkomen t.o.v. de bevolking op 1 januari van het aanslagjaar.  Hoewel we in principe de voorkeur geven aan een mediaan in plaats van een gemiddelde, is dit hier niet mogelijk. De mediaan van het inkomen is wel beschikbaar op het niveau van de aangifte, maar niet op het niveau van de persoon. Vandaar dat hier het gemiddeld inkomen per persoon wordt genomen. |
| **Marktwaarde** | Hier wordt de mediaan marktwaarde van het sociaal huurpatrimonium van de SHM in het referentiejaar weergegeven. De marktwaarde van de woning is de huurprijs die voor de woning betaald zou worden op de private markt. De maximale huur kan nooit hoger liggen dan de marktwaarde. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. |
| **Prijs woonhuis**  **Prijs appartement** | Dit cijfer geeft de mediaan verkoopprijs van een gewoon woonhuis en appartement in het actieterrein in het referentiejaar weer. De cijfers zijn berekend op basis van alle verkopen waarvoor registratierechten werden betaald. Wanneer er in een gemeente minder dan 5 verkopen plaatsvonden in het referentiejaar, wordt de prijs niet weergegeven. Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Prijs woonhuis - Evolutie (% tov. N-5)**  **Prijs appartement - Evolutie (% tov. N-5)** | Deze indicator toont de procentuele evolutie van de mediaan prijs in het referentiejaar ten opzichte van de mediaan prijs van vijf jaar eerder, zowel voor gewone woonhuizen als voor appartementen. Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Prijs bouwgrond / m²** | Dit cijfer geeft de mediaan verkoopprijs per m² weer van bouwgronden uit het actieterrein. De cijfers zijn berekend op basis van alle verkopen waarvoor registratierechten werden betaald. Wanneer er in een gemeente minder dan 5 verkopen van bouwgronden plaatsvonden in het referentiejaar, wordt de prijs niet weergegeven. Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Prijs Bouwgrond Evolutie (% tov. N-5)** | Deze indicator toont de procentuele evolutie van de mediaan verkoopprijs van bouwgrond per m² in het referentiejaar ten opzichte van de mediaan verkoopprijs van bouwgrond per m² vijf jaar eerder. Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Leeftijd: 18-34 en %**  **Leeftijd 35-64 en %**  **Leeftijd 65+ en %**  **Totaal bevolking** | Hier wordt het aantal inwoners weergegeven opgedeeld naar leeftijdscategorieën om een fijner beeld te geven van de populatie in een gemeente / het actieterrein. Naast het totaal worden ook drie leeftijdscategorieën onderscheiden:   * van 18 tot en met 34 jaar: starters op de woningmarkt; * van 35 tot en met 64 jaar: tussencategorie; * 65 jaar en ouder: op basis van de wettelijke pensioensleeftijd.   Deze categorieën worden ook vaak in ander onderzoek naar wonen gebruikt (bv. door het Steunpunt Ruimte en Wonen). Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Werkloosheidsgraad** | De gemiddelde werkloosheidsgraad in het referentiejaar wordt bepaald door de verhouding tussen het aantal niet-werkende-werkzoekenden tussen 18 en 65 jaar en de beroepsbevolking tussen 18 en 65 jaar. Bron: studiedienst VDAB – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **% Leefloners** | Het OCMW van elke gemeente heeft de opdracht het recht op maatschappelijke integratie te waarborgen aan de personen die over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken en die de voorwaarden van de wet vervullen. Er moet worden gestreefd naar een maximale integratie en participatie aan het maatschappelijk leven. Hiervoor beschikt het OCMW over drie belangrijke instrumenten: de tewerkstelling, een leefloon en een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie, al dan niet gecombineerd. Deze indicator toont het aantal begunstigden van het leefloon per gemeente / actieterrein. Bron: POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie, en Grootstedenbeleid – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |
| **Nulmeting sociale huur**  **Nulmeting sociale koop**  **Nulmeting sociale kavel** | Voor elke gemeente bevat de nulmeting achtereenvolgens het aantal sociale koopwoningen van de VMSW en de SHM’s, gerealiseerd in de afgelopen twintig jaar (situatie 31 december 2007); het aantal sociale kavels van de VMSW en de SHM’s, gerealiseerd in de afgelopen tien jaar (situatie 31 december 2007, met dien verstande dat slechts gegevens beschikbaar waren vanaf 1 januari 2001); het aantal sociale huurwoningen in eigendom of in beheer van de VMSW en de SHM’s (situatie 31 december 2007); het aantal sociale huurwoningen die worden verhuurd door erkende sociale verhuurkantoren (situatie 31 december 2007).  Door deze aantallen te delen door het aantal huishoudens (situatie 1 januari 2008) wordt het aandeel sociale huur, het aandeel sociale koop en het aandeel sociale kavels bekomen. |
| **BSO sociale huur**  **BSO sociale koop**  **BSO sociale kavel** | Voluit staat BSO voor Bindend Sociaal Objectief. In het Decreet houdende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 wordt per gemeente een Bindend Sociaal Objectief inzake bijkomende sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels opgenomen. |
| **Voortgang sociale huur**  **Voortgang sociale koop**  **Voortgang sociale kavel** | Deze omgevingsindicator geeft het aantal bijkomende sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels weer, die sinds 1 januari 2008 werden gerealiseerd. Deze gegevens zullen worden aangepast telkens een nieuwe voortgangstoets heeft plaatsgevonden (in principe elke twee jaar). De meest recente cijfers geven de situatie weer op 31/12/2013 (voortgangstoets 2014). |
| **Nulmeting + BSO sociale huur**  **Nulmeting + BSO sociale koop**  **Nulmeting + BSO sociale kavel** | Deze kolommen bevatten de som van de aantallen sociale huurwoningen uit de nulmeting en de aantallen sociale huurwoningen respectievelijk koopwoningen, respectievelijk kavels van het BSO |
| **Nulmeting + voortgang sociale huur**  **Nulmeting + voorgang sociale koop**  **Nulmeting + voortgang sociale kavel** | Deze kolommen bevatten de som van de aantallen sociale huurwoningen uit de nulmeting en de aantallen sociale huurwoningen uit de voortgangstoets 2014 (gegevens 31/12/2013), respectievelijk koopwoningen, respectievelijk kavels. |
| **Gesloten / Halfopen / Open bebouwing**  **Building flatgebouwen**  **Totaal woongelegenheden** | Deze kolommen bevatten het totaal aantal woongelegenheden in het actieterrein. Onder “building flatgebouwen” worden het aantal woongelegenheden weergegeven die gelegen zijn in een gebouw met meer dan één woongelegenheid. De kolommen gesloten, halfopen en open bebouwing bevatten het aantal eengezinswoningen volgens woningbouwtype. Bron: ADS – Frequentie van de wijziging: jaarlijks |

**Correcties**

Eventuele vragen of opmerkingen over deze omgevingsindicatoren (met uitzondering van het aantal en het percentage aan sociale huurwoningen en de marktwaarde van het sociaal huurpatrimonium) kan u melden aan de afdeling Woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen, t.a.v. David Eyckmans (david.eyckmans@vlaanderen.be)

Eventuele vragen of opmerkingen over het aantal en het percentage aan sociale huurwoningen kan u melden via het online meldformulier (zie punt 2 van dit glossarium).

# Detailrapporten

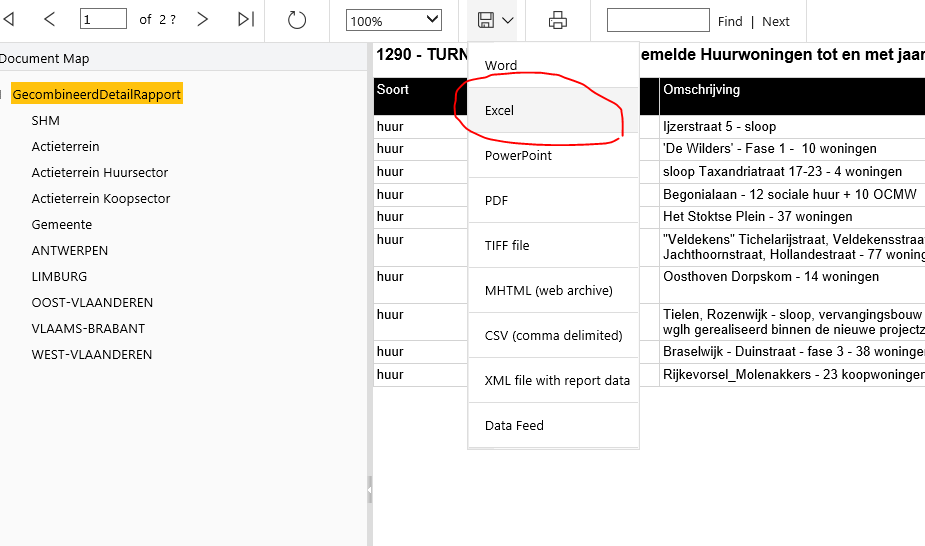
De detailrapporten bestaan uit de volgende onderdelen:

* Detail gecombineerd
* Detailrapporten Projecten
* Detailrapporten Financiële Ratio's
* Documenten

## Gecombineerd detailrapport

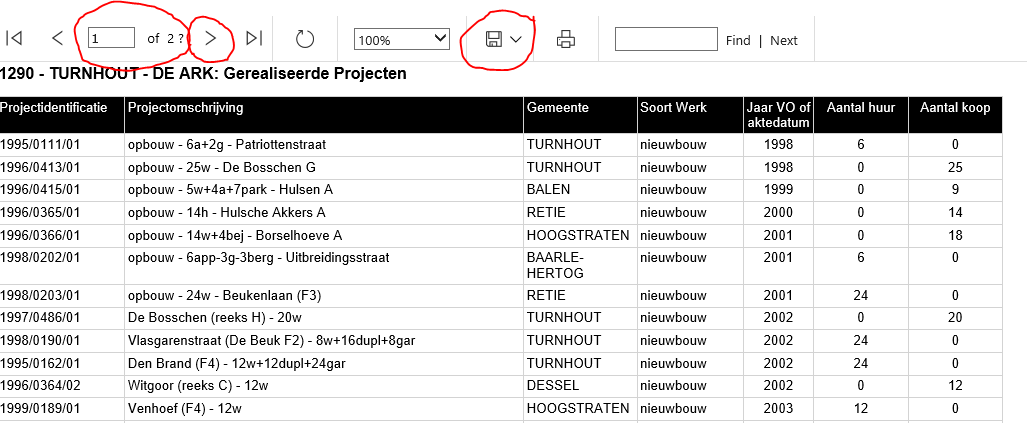
Het gecombineerd detailrapport download u best naar een Excelbestand. De volledige omgevingsanalyse, alle detailrapporten projecten en alle detailrapporten financiële ratio’s worden daarbij elk op een verschillend tabblad in één bestand geplaatst.

Nadat u op de link heeft geklikt en het bestand geopend is, klikt u dan op de knop met de “diskette” en kiest u “Excel”:



## Detailrapporten projecten

De detailrapporten kunnen meerdere pagina’s bevatten. Dat ziet u aan de hand van het paginavakje links bovenaan:



U kan navigeren via de knopen aan de zijkanten van het paginavak of door een paginanummer in te tikken in het vak zelf. U kan het rapport ook in een Excel-formaat (of een andere formaat) downloaden, dan ziet u direct alle lijnen van het rapport.

### Aangemelde huurwoningen

### Aangemelde koopwoningen

**Gegevens**

Alle woningen die tot en met 31 december van het rapportjaar formeel zijn aangemeld via het online aanmeldingsformulier als nieuwbouw of als vervangingsbouw, en die nog niet minstens op de meerjarenplanning zijn opgenomen of gerealiseerd. Verwijderde aanmeldingen worden niet meegerekend. Het woningaantal wordt automatisch aangepast als de VMSW beschikt over recentere gegevens. Een aanmelding wordt slechts mee opgenomen in het rapport als het aantal huurwoningen resp. het aantal koopwoningen groter is dan nul.

**Correcties**

Correcties kunnen meestal aangebracht worden via de projectendatabank van de VMSW. Gebruik hiervoor het online meldformulier.

### Aangemelde renovaties

**Gegevens**

Alle woningen die tot en met 31 december van het rapportjaar formeel zijn aangemeld via het online aanmeldingsformulier als renovatie, en die nog niet op een uitvoeringsprogramma zijn opgenomen of gerealiseerd. Verwijderde aanmeldingen worden niet meegerekend. Het woningaantal wordt automatisch aangepast als de VMSW beschikt over recentere gegevens. Een aanmelding wordt slechts mee opgenomen in het rapport als het aantal woningen groter is dan nul.

**Correcties**

Correcties kunnen meestal aangebracht worden via de projectendatabank van de VMSW. Gebruik hiervoor het online meldformulier.

### Geprogrammeerde huurwoningen

### Geprogrammeerde koopwoningen

**Gegevens**

Het aantal nieuwe huurwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd wordt uit de projectendatabank van de VMSW gehaald. Het gaat daarbij om het totaal aantal nieuwe woningen die opgenomen zijn op een goedgekeurd uitvoeringsprogramma, maar die nog niet opgeleverd zijn. Ook projecten die pas na het rapportjaar geprogrammeerd werden komen niet in deze lijst voor.

**Correcties**

Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen en verbeteringen kan u melden aan de VMSW via het online meldformulier.

### Geprogrammeerde renovaties

**Gegevens**

Het rapport bevat alle verrichtingen die aangemeld zijn als renovatie of waarvoor een simulatietabel als ‘renovatie’ is aangemaakt en waarvoor het woningaantal groter is dan nul. Het gaat daarbij om het totaal aantal nieuwe woningen die opgenomen zijn op een goedgekeurd uitvoeringsprogramma, maar die nog niet opgeleverd zijn. Ook projecten die pas na het rapportjaar geprogrammeerd werden komen niet in deze lijst voor.

**Correcties**

Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen en verbeteringen hierbij kan u melden aan de VMSW via het online meldformulier (zie blz. 2 van dit glossarium).

### Gerealiseerde koop- en huurwoningen

**Gegevens**

Dit rapport bevat het aantal gerealiseerde projecten, waarbij het jaar van de voorlopige oplevering wordt weergegeven, het aantal woongelegenheden en het type (huur of koop). De data zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Meegerekend worden alle woningen die geregistreerd staan onder “nieuwbouw”, “vervangingsbouw”, “renovatie aangekocht vastgoed” of die aangekocht werden onder het stelsel “aankoop goede woningen”. Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd en zijn de woningen “gerealiseerd” in het rapport. Aangekochte goede woningen worden meegerekend op de datum van het verlijden van de aankoopakte. Die datum wordt in de projectendatabank geregistreerd zodra de SHM een kopie van de akte doorstuurt naar de VMSW.

**Correcties**

Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening of een kopie van de aankoopakte doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het online meldformulier. Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

### Gerealiseerde renovaties

**Gegevens**

Dit rapport bevat het aantal gerealiseerde renovatieprojecten, waarbij het jaar van de voorlopige oplevering wordt weergegeven en het aantal woongelegenheden (enkel huur). De data zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Het rapport bevat alle verrichtingen die aangemeld zijn als renovatie of waarvoor een simulatietabel als ‘renovatie’ is aangemaakt en waarvoor het woningaantal groter is dan nul. Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd.

**Correcties**

Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het het online meldformulier. Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

### Verkochte kavels, koop- en huurwoningen

**Gegevens**

Dit rapport bevat alle verkopen van sociale kavels, sociale huurwoningen en sociale koopwoningen van de afgelopen jaren. De prijs per m² wordt verkregen door de verkoopprijs te delen door het aantal m² grondoppervlakte, waardoor de prijs enkel geïnterpreteerd kan worden voor sociale kavels.

**Correcties**

Vindt u een verkoop niet terug? Ga dan na of alle documenten of een kopie van de verkoopakte doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het online meldformulier.

### Grondreserves

### Huidige grondreserves

**Gegevens**

Beide rapporten bevatten een lijst van alle terreinen die als reservegrond gekend zijn bij de VMSW. Tussen deze rapporten is maar een klein verschil: het rapport ‘grondreserves’ beperkt zich tot de toestand in het rapportjaar, het rapport ‘huidige grondreserves’ houdt rekening met alle transacties tot op vandaag. Voor onroerende transacties wordt de datum van het verlijden van de akte als basis genomen, bij de ingebruikname van een grond de datum van de registratie daarvan, rond het ogenblik van de gunning van de werken.

**Correcties**

Gebruik het online meldformulier. Kleine afwijkingen bij oppervlaktes kunnen het gevolg zijn van het intekenen van de in gebruik genomen grond (bebouwing, aanleg infrastructuur) in het geografisch informatiesysteem van de VMSW.

### Contractwijzigingen

**Gegevens**

Het rapport geeft alle opgeleverde projecten met een contractwijziging weer met aanduiding van soort van de activiteit.

Let op: om een bruikbaar cijfer te krijgen werden de gegevens strikt beperkt. Ten eerste gaat het enkel om projecten die opgeleverd zijn in het rapportjaar. Projecten waarin verschillende soorten werk vervat zit, worden uit de selectie geweerd. Enkel de contractwijzigingen (VA2) komen in aanmerking om weergegeven te worden, niet de verrekeningen van vermoedelijke hoeveelheden (VA1).

**Correcties**

Voor correcties kan u het online meldingsformulier gebruiken.

### Huurpatrimonium

**Gegevens**

Het totaal aantal huurwoningen (huurpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### Uithuiszettingen

**Gegevens**

(cfr. Draaiboek van prestatiebeoordeling, blz. 159)

Het detailrapport bevat gegevens vanaf het jaar 2017 en is gebaseerd op een online survey die de VMSW heeft uitgevoerd in de zomer van 2018. De antwoorden van de SHM zijn ongewijzigd overgenomen in de prestatiedatabank. Bij SHM’s die de bevraging niet invulden verschijnt een leeg rooster in het rapport.

**Correcties**

Opmerkingen en verbeteringen hierbij kan u melden aan de VMSW via het online meldformulier (zie blz. 2 van dit glossarium).

### Ramingsbedragen

**Gegevens**

Dit rapport bevat veel gedetaileerde gegevens over de ramingen van de projecten van de laatste 5 jaar.

**Correcties**

Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het het online meldformulier. Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

## Detailrapporten Financiële Ratio's

Uitgebreide informatie over deze detailrapporten vindt u bij de indicatoren zelf:

|  |  |
| --- | --- |
| detailrapport | indicator |
| Huurdersachterstal | 66 |
| Huurlasten, exclusief kosten voor water, gas en elektriciteit | 84 |
| Werkings- en onderhoudskosten (variant 1 exclusief rekeningklasse 72) | 52 |
| Werkings- en onderhoudskosten (variant 2 inclusief rekeningklasse 72) | 93 |
| Figi - cost/income-ratio uit de gewone bedrijfsuitoefening | 94 |
| Figi - current ratio (excl. Invloed huurwaarborgen in handen van shm gestort) | 95 |
|  |  |
| Figi - dekking van het VVLT door cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening | 96 |
| Figi - graad van financiële onafhankelijkheid | 97 |
| Figi - netto kaspositie VMSW | 98 |
| Figi - netto vrije cashflow marge (uit gewone bedrijfsvoering) | 99 |
| Figi - onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. Invloed huurwaarborgen in handen van SHM gestort) | 100 |
| Figi - operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening | 101 |
| Figi - werkings- en onderhoudskosten tov bedrijfsopbrengsten | 102 |
| Figi – zelffinancieringsgraad | 103 |
| Figi – gezondheidsindex | 104 |

## Documenten

### Toewijzingsreglementen

**Gegevens**

De lijst van toewijzingsreglementen die van toepassing zijn in de gemeenten van het actieterrein van de SHM wordt bijgehouden en geactualiseerd door de afdeling Woonbeleid van Wonen-Vlaanderen.

**Correcties**

Deze gegevens kunnen niet worden gecorrigeerd door de SHM, maar de SHM kan wel de afdeling Woonbeleid (Carmen De Deken, [carmen.dedeken@vlaanderen.be](file:///\\\\minerva.incom.be\\m_pool_g\\02_ONDERSTEUNENDE_KERNTAKEN\\09_Kennisbeheer\\06_Rapportering\\03_Prestatiedatabank\\04_Documentatie%20visitatieronde%202\\02_Glossarium%20en%20handleidingen\\carmen.dedeken@vlaanderen.be)) contacteren om eventuele correcties te laten aanbrengen.

### Toelichtingen door de VMSW en door Wonen-Vlaanderen en rapport van de toezichter

**Gegevens**

De VMSW en Wonen-Vlaanderen worden ongeveer 3 maanden voorafgaand aan elke visitatie bevraagd of de SHM tegemoet komt aan de verwachting dat ze aan de VMSW en Wonen-Vlaanderen alle informatie ter beschikking stelt die ze nodig hebben in het kader van hun opdrachten inzake sociale huisvesting.

Indien geen toelichting wordt verstrekt, wordt ervan uitgegaan dat de SHM in voldoende mate tegemoet komt aan deze verwachting. Naar aanleiding van elke visitatie kan de VMSW en Wonen-Vlaanderen melding maken van eventuele uitzonderlijke prestaties of tekortkomingen in dit verband.

Het rapport van de toezichthouder biedt enerzijds een antwoord op de vraag of de SHM tegemoet komt aan de verwachting dat ze aan Inspectie RWO alle informatie ter beschikking stelt die het nodig heeft in het kader van haar opdrachten inzake sociale huisvesting. Indien hierover geen toelichting wordt verstrekt, wordt ervan uitgegaan dat de SHM in voldoende mate tegemoet komt aan deze verwachting. Naar aanleiding van elke visitatie kan de toezichthouder melding maken van eventuele uitzonderlijke prestaties of tekortkomingen in dit verband.

Anderzijds moet het rapport inzicht bieden of bij de SHM ernstige inbreuken op de wettelijke en reglementaire verplichtingen of op de beginselen van behoorlijk bestuur werden geconstateerd, met - indien van toepassing - een specificatie van de inbreuken. Het rapport kan ook een eventuele toelichting bevatten bij het risicoprofiel van de SHM.

In dezelfde map worden andere documenten bewaard, die interssant kunnen zijn voor de Visitatiecommissie (ERP-rapportering, manifestatienota).

Deze gegevens zijn vanaf 2017 raadpleegbaar op een Sharepoint website ‘SHM’. Als u op de link klikt, komt u automatisch op deze website terecht. U logt aan met u Woonnet-login. In een documentenbibliotheek ‘Visitaties’ kan u alle beschikbare documentatie vinden.

Een handleiding voor het gebruik van de Sharepoint website vindt u op de VMSW-website [onder Toepassingen / Prestatiedatabank](https://www.vmsw.be/Home/Woonnet/Toepassingen/Alle-toepassingen) (u moet daarvoor ingelogd zijn).

**Correcties**

Deze gegevens kunnen niet worden gecorrigeerd door de SHM, maar de SHM kan wel de betrokken agentschappen contacteren om eventuele correcties te laten aanbrengen. Bij de VMSW kan daarvoor contact worden opgenomen met de gedelegeerd bestuurder ([ben.forier@vmsw.be](mailto:ben.forier@vmsw.be)); bij Wonen-Vlaanderen is dit de administrateur-generaal ([helmer.rooze@vlaanderen.be](mailto:helmer.rooze@vlaanderen.be)). De eindverantwoordelijkheid voor de inhoud ligt bij de VMSW en Wonen-Vlaanderen (elk voor hun eigen bevindingen).

Het rapport van de toezichthouder kan niet worden gecorrigeerd door de SHM, maar de SHM kan wel haar toezichthouder contacteren om eventuele opmerkingen of correcties te laten aanbrengen. De eindverantwoordelijkheid voor de inhoud ligt bij de toezichthouder.

Om correcties te laten aanbrengen aan het eventuele subrapport ERP2020-rapportering, gebruikt u best het met de telex meegestuurde enquêteformulier, of contacteert u de de dienst Technische Studies van de VMSW ([wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)).

# Prestatieveld 1: Beschikbaarheid van woningen

## SD1: De SHM draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden

### (3) Aandeel huishoudens met gezinshoofd > 65

**Gegevens**

Het totaal aantal huurders is het aantal huurdersgezinnen ‘binnen sociaal huurstelsel’ op 31 december van het referentiejaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

De geboortedatum van de “referentiehuurder” wordt gebruikt om de leeftijd te bepalen. Alleen wie op 31 december van het referentiejaar 66 jaar is wordt meegeteld als 65-plusser. Huurders met onbekende geboortedatums worden niet meer meegenomen in deze indicator. Er is een detail beschikbaar met het aantal onbekende geboortedatums.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (4) Aandeel huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd

**Gegevens**

Het totaal aantal huurders is het aantal huurdersgezinnen ‘binnen sociaal huurstelsel’ op 31 december van het referentiejaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Enkel de verhuringen binnen het sociale huurstelsel met woningtypes appartement, eengezinswoning, bungalow en duplex worden meegeteld.

Het aantal huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd is afkomstig uit de XML ‘huurders’, maar is niet altijd gekend. De waarde ‘Onbekend’ wordt momenteel ook bij de niet-Belgen meegerekend.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier. Het aantal huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd wordt doorgegeven door de SHM zelf. Problemen bij het inlezen van de data kunnen gesignaleerd worden aan de VMSW.

### (5) Aandeel alleenstaande huurders

**Gegevens**

Het totaal aantal huurders is het aantal huurders ‘binnen sociaal huurstelsel’ op 31 december van het referentiejaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

De informatie over aleenstaande huurders maakt deel uit van de data van de XML. Het prestatierapport neemt alle huishoudens met gezinsgrootte = 1.

Opgelet. In de ‘XML huurders’ zijn alleen wijzigingen opgenomen die onmiddellijk impact hebben op de huurprijs. Wijzigingen in de gezinsgrootte die pas impact hebben vanaf 1 januari van het volgende jaar zitten niet in het xml-bestand. De cijfers van het prestatierapport kunnen dus afwijken van uw – veel correctere – cijfers.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (6) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de huurders

**Gegevens**

Het equivalent netto-belastbaar (gezins)inkomen wordt bepaald d.m.v. een correctie op het netto belastbaar inkomen gezinsinkomen naar aantal gezinsleden en leeftijd van de huurder op basis van de OESO-equivalentieschaal (zie ook het Draaiboek Prestatiebeoordeling voor meer uitleg). Het netto-belastbaar gezinsinkomen en de leeftijd van de gezinsleden komt uit de XML-huurders.

**Correcties**

Fouten kunnen gecorrigeerd worden bij de SHM. Er kan nagekeken worden of alle inkomens ingevuld zijn. Als er geen gegevens beschikbaar zijn, vullen sommige SHM’s bij een beperkt aantal huurders een enorm hoog maar fictief inkomen in. Zo zal de huurder steeds het maximum van de huurprijs betalen en daardoor gemotiveerd worden om – indien zijn inkomen onder dit maximum ligt – zijn werkelijk inkomen aan te tonen. Deze “fictieve” (hoge) inkomens hebben slechts een zeer beperkte invloed op het resultaat, omdat er met de mediaan wordt gewerkt. Eventuele correcties moeten bij de SHM gebeuren. Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (7) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de kopers

### (8) Mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van de ontleners

**Gegevens**

Er zijn nog geen gegevens beschikbaar voor deze indicatoren. Het equivalent netto-belastbaar (gezins)inkomen van de gezinnen die een sociale koopwoning aankopen wordt bepaald d.m.v. een correctie naar aantal gezinsleden en leeftijd van de koper op basis van de OESO-equivalentieschaal (zie ook het Draaiboek Prestatiebeoordeling voor meer uitleg). Het netto-belastbaar gezinsinkomen is momenteel al bekend, maar we hebben geen gegevens over de leeftijd van de gezinsleden. De VMSW bekijkt of het mogelijk is om deze gegevens op te vragen.

### (133) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: alleenstaanden

### (134) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: alleenstaanden met kinderen

### (135) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: koppels zonder kinderen

### (137) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: koppels met kinderen

### (138) De gemiddelde wachtduur in dagen voor kandidaat-huurders: grote gezinnen

**Gegevens**

De data zijn afkomstig uit de XML-gegevenstransfer van de SHM naar de VMSW.

De gemiddelde wachtduur wordt berekend op basis van toegewezen dossiers. Indien er bij een kandidaat-huurder een toewijzing gebeurd is in het rapportjaar, zoeken we op hoe lang deze kandidaat-huurder heeft moeten wachten, namelijk het verschil tussen datum van opening van een dossier en datum van toewijzing, uitgedrukt in dagen. De wachttijden van de kandidaat-huurders uit een bepaalde groep delen we door het aantal van de kandidaat-huurders uit dezelfde doelgroep om een gemiddelde te berekenen.

Het gaat om de volgende doelgroepen:

* alleenstaand: dit zijn alle huishoudens met gezinsgrootte = 1
* alleenstaand met kind(eren)
* koppels zonder kinderen: twee samenwonende volwassenen zonder kinderen ten laste (dat kan dus ook een volwassen broer en een volwassen zus zijn, of een ouder en een volwassen kind).
* koppels met kinderen
* grote gezinnen: dit zijn alle gezinnen met minstens 5 gezinsleden onafhankelijk van de gezinssamenstelling.

Onder kinderen verstaan we alle personen ten laste die jonger zijn dan 18 jaar.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen mutatiedossiers en standaarddossiers. Elke dossier wordt maar een keer meegeteld. De doelgroep van ‘grote gezinnen’ primeert (een koppel met 3 kinderen zal bijvoorbeeld bij de doelgroep ‘grote gezinnen’ meegerekend worden en niet in de groep van ‘koppels met kinderen’).

Een deel van de kandidaat-huurders kan niet toegewezen worden aan één van deze categorieën. De som van het aantal kandidaat-huurders die meegeteld worden in deze indicatoren is kleiner dan het totaal aantal kandidaat-huurders (met toewijzing in het referentiejaar).

Het datum van toewijzing is het datum van de schrapping van de kandidaat-huurder die met XML meegegeven wordt en niet het datum van aanvang van een contract.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (139) Het aandeel grote gezinnen op de wachtlijst

**Gegevens**

De data zijn afkomstig uit de jaarlijkse XML-gegevenstransfer van de SHM naar de VMSW.

De grote gezinnen zijn alle gezinnen met minstens 5 gezinsleden onafhankelijk van de gezinssamenstelling.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (140) Het aandeel kandidaat-huurders dat geschrapt werd in het laatste actualisatiejaar

**Gegevens**

De data zijn afkomstig uit de XML-gegevenstransfer van de SHM naar de VMSW.

Alle schrappingen in het laatste actualisatiejaar (2015 voor het rapport van 2016, 2015 voor het rapport van 2015, 2013 voor het rapport van 2014..) worden meegenomen in de berekening onafhankelijk van reden van schrapping.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

## OD1.1 De SHM (met huuractiviteiten) realiseert nieuwe sociale huurwoningen

### (9) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde huurwoningen

**Gegevens**

Aantal opgeleverde huurwoningen + aantal aangekochte “goede woningen”, gemiddeld genomen over de laatste 5 jaar: de data zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Meegerekend worden alle woningen die geregistreerd staan onder “nieuwbouw”, “vervangingsbouw”, “renovatie aangekocht vastgoed” of die aangekocht werden onder het stelsel “aankoop goede woningen”. Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd en zijn de woningen “gerealiseerd” in het rapport. Aangekochte goede woningen worden meegerekend op de datum van het verlijden van de aankoopakte. Die datum wordt in de projectendatabank geregistreerd zodra de SHM een kopie van de akte doorstuurt naar de VMSW.

**Correcties**

Een lijst met projecten die worden meegeteld kunt u terugvinden in het detailrapport ‘Gerealiseerde koop- en huurwoningen’. Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening of een kopie van de aankoopakte doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het online meldformulier. Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

### (10) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde huurwoningen in % van het totaal woningpatrimonium

**Gegevens**

Aantal opgeleverde huurwoningen + aantal aangekochte “goede woningen”, gemiddeld genomen over de laatste 5 jaar: de data zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Meegerekend worden alle woningen die geregistreerd staan onder “nieuwbouw”, “vervangingsbouw”, “renovatie aangekocht vastgoed” of die aangekocht werden onder het stelsel “aankoop goede woningen”. Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd en zijn de woningen “gerealiseerd” in het rapport. Aangekochte goede woningen worden meegerekend op de datum van het verlijden van de aankoopakte. Die datum wordt in de projectendatabank geregistreerd zodra de SHM een kopie van de akte doorstuurt naar de VMSW.

Het totaal aantal huurwoningen (Woningpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

Correcties op het totaal aantal huurwoningen (woningpatrimonium) dienen te gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

Een lijst met projecten die meegeteld worden in de teller kunt u terugvinden in het detailrapport ‘Gerealiseerde koop- en huurwoningen’. Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening of een kopie van de aankoopakte doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het online meldformulier. Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

### (11) Aantal bij de VMSW aangemelde nieuwe huurwoningen in % van het totaal woningpatrimonium

**Gegevens**

Alle bij de VMSW aangemelde nieuwe huurwoningen zijn alle woningen die formeel zijn aangemeld via het online aanmeldingsformulier, en die nog niet op een uitvoeringsprogramma zijn opgenomen of gerealiseerd. Aanmeldingen worden enkel meegerekend als:

* de aanmelding ten laatste gebeurd is op 31 december van het rapportjaar;
* het aantal huurwoningen vermeld in de aanmelding groter is dan nul;
* de aanmelding niet verwijderd werd door de SHM;
* het project niet opgenomen is op een UP, tenzij het slechts opgenomen is als reserveproject of tenzij het opgenomen is op een UP later dan het rapportjaar.

Het totaal aantal huurwoningen (Woningpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

De lijst met aangemelde woningen vindt u via de link onderaan de grafiek. Correcties kunnen meestal aangebracht worden via de projectendatabank van de VMSW. Gebruik hiervoor het online meldformulier. Correcties op het totaal aantal huurwoningen dienen te gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

### (12) Aantal nieuwe huurwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd in % van het totaal woningpatrimonium van het vorig jaar

**Gegevens**

Het aantal nieuwe huurwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd wordt uit de projectendatabank van de VMSW gehaald. Het gaat daarbij om het totaal aantal nieuwe woningen die opgenomen zijn op een goedgekeurd uitvoeringsprogramma, maar die nog niet opgeleverd zijn. Projecten die pas na het rapportjaar geprogrammeerd werden komen niet in deze lijst voor.  
Vanaf 1.09.2015 worden de projecten ook meegeteld zodra ze minstens op het meerjarenprogramma staan.

Het totaal aantal huurwoningen (Woningpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

Correcties op het totaal aantal huurwoningen dienen te gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

### (113) Aantal huurwoningen op de projectenlijst (maar nog niet op de KTP of MJP en nog niet gerealiseerd) in % van het totaal aantal huurdersgezinnen

**Gegevens**

Het aantal nieuwe huurwoningen dat op projectenlijst staat. De VMSW houdt een actuele lijst van aangemelde projecten die besproken zijn op het lokaal woonoverleg en waarvan Wonen-Vlaanderen in zijn advies vaststelt dat het project in overeenstemming is met het decretaal beleidskader. De projecten die vatbaar zijn voor programmatie worden opgenomen op de projectenlijst.

Het totaal aantal huurders is het aantal huurdersgezinnen ‘binnen sociaal huurstelsel’ op 31 december van het referentiejaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

Correcties op het totaal aantal huurders moeten gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

### (114) Aantal huurwoningen die op de kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW staan, maar nog niet gerealiseerd zijn, in % van het totaal aantal huurdersgezinnen

**Gegevens**

Het aantal nieuwe huurwoningen zijn alle woningen uit projecten op de planning staan en nog niet gerealiseerd zijn.

Het totaal aantal huurders is het aantal huurdersgezinnen ‘binnen sociaal huurstelsel’ op 31 december van het referentiejaar. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

Correcties op het totaal aantal huurders moeten gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

### (115) Aantal projecten met huurwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 8 maanden op de kortetermijnplanning van de VMSW staan

**Gegevens**

Het aantal projecten met huurwoningen die langer dan 8 maanden op KTP staan. Dit komt in realiteit zeer weinig voor dus gaat u bij deze grafiek vaak ‘Geen data’ of nul-waarde zien. De gemengde projecten, waarin zowel huur- als koopwoningen vervat zijn, worden meegeteld. In het rapport wordt het laatst gekende beslissing van Beoordelingscommissie van het rapportjaar genomen.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (117) Aantal projecten met huurwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 3 jaar op de meerjarenplanning van de VMSW staan

**Gegevens**

Het aantal projecten met huurwoningen die langer dan 3 jaar op MJP staan. Dit komt in realiteit zeer weinig voor dus gaat u bij deze grafiek vaak ‘Geen data’ of nul-waarde zien. De gemengde projecten, waarin zowel huur- als koopwoningen vervat zijn, worden meegeteld. In het rapport wordt het laatst gekende beslissing van Beoordelingscommissie van het rapportjaar genomen.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (121) Aantal projecten met huurwoningen op de projectenlijst, kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW en in uitvoering

**Gegevens**

Het aantal projecten met huurwoningen die de SHM tegelijk voorbereidt, maar die nog niet gerealiseerd zijn.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### De realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels van zuivere huurmaatschappijen

Meer en meer SHM's bouwen zowel huur- als koopwoningen. Dit past in het kader van de operationele doelstelling die zegt dat SHM's moeten evolueren naar echte woonmaatschappijen. In de huidige structuur van de prestatiedatabank zou het vergelijken van de prestaties inzake sociale koopwonignen tussen alle maatschappijen een vertekend beeld geven. De vergelijkbaarheid tussen alle SHM’s is immers niet erg groot is. Daarom werd er voorlopig voor geopteerd om de activiteiten van zuivere huurmaatschappijen inzake de realisatie van sociale koopwoningen en van sociale kavels momenteel niet in het prestatierapport onder te brengen, maar de beschikbare gegevens hierover op te nemen in de subrapporten bij de uitvoer van de prestatiedatabank. We verwijzen daarvoor naar de rapporten die u in de databank onder de titel “II. omgevingsindicatoren” vindt, en die hierboven reeds werden toegelicht.

## OD1.2 De SHM (met koopactiviteiten) biedt vormen van sociale eigendomsverwerving aan

### (14) Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde koopwoningen

**Gegevens**

De data zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Meegerekend worden alle woningen die geregistreerd staan onder “nieuwbouw”, “vervangingsbouw” of “renovatie aangekocht vastgoed.” Zodra de datum van de voorlopige oplevering gekend is bij de VMSW wordt die in de projectendatabank ingevoerd. Er wordt het gemiddelde genomen van de laatste 5 jaar. Dit overzicht bevat alle koopwoningen die de SHM heeft gerealiseerd, onafhankelijk van de wijze waarop de financiering gebeurde (dus ook met eigen middelen gefinancierde woningen zijn in dit rapport opgenomen).

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden bij de detailrapporten (‘Gerealiseerde huur- en koopwoningen). Vindt u een project niet terug? Ga dan na of alle documenten voor de eindafrekening of doorgestuurd werden naar de VMSW. Gebruik daarvoor de klassieke kanalen, niet het online meldformulier . Dat laatste kunt u gebruiken om andere fouten te corrigeren, bijvoorbeeld projecten met foutief woningaantal.

### (15) Aantal bij de VMSW aangemelde nieuwe koopwoningen

**Gegevens**

Alle woningen die formeel zijn aangemeld via het online aanmeldingsformulier, en die nog niet op een uitvoeringsprogramma zijn opgenomen of gerealiseerd. Aanmeldingen worden enkel meegerekend als:

* de aanmelding ten laatste gebeurd is op 31 december van het rapportjaar;
* het aantal koopwoningen vermeld in de aanmelding groter is dan nul;
* de aanmelding niet verwijderd werd door de SHM;
* Het project niet opgenomen is op een UP (Bouwprogramma), tenzij het slechts opgenomen is als reserveproject of tenzij het opgenomen is op een UP later dan het rapportjaar.

**Correcties**

Correcties kunnen meestal aangebracht worden via de projectendatabank van de VMSW. Gebruik hiervoor het online meldformulier.

### (16) Aantal nieuwe koopwoningen dat op een uitvoeringsprogramma staat maar dat nog niet werd gerealiseerd

**Gegevens**

Projectendatabank: totaal aantal nieuwe woningen die opgenomen zijn op een goedgekeurd uitvoeringsprogramma (“bouwprogramma”), maar die nog niet opgeleverd zijn. Projecten die slechts op de reservelijst zijn opgenomen worden niet meegeteld. Ook projecten die pas na het rapportjaar geprogrammeerd werden komen niet in deze lijst voor.Het jaar waarin de woning werd geprogrammeerd speelt hierbij geen rol. Sommige SHM’s realiseren ook sociale koopwoningen die niet op een programma komen. Die vinden we wel terug in het aantal aangemelde en gerealiseerde woningen

Vanaf 1.09.2015 worden de projecten ook meegeteld zodra ze minstens op het meerjarenprogramma staan.

**Correcties**

Een lijst met projecten die mee in rekening gebracht zijn kunt u terugvinden bij het prestatierapport. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Correcties hierop kunt u doorgeven via het online meldformulier.

### (23) Aantal verkochte sociale kavels in de voorbije 5 jaar

**Gegevens**

Brondata zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW per jaar waarin de verkoop heeft plaatsgevonden (aktedatum). Opnieuw verkochte sociale kavels (na wederinkoop) worden niet meegerekend. Ook Vlabinvestkavels worden in deze gegevens opgenomen, voor zover de verkoop zelf door de SHM is gebeurd. Omdat het aantal verkochte kavels per jaar eerder beperkt is wordt het totaal van de laatste 5 jaar genomen.

**Correcties**

Een lijst met verkopen die meegerekend worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Eventuele opmerkingen of correcties kan u melden bij de dienst Vastgoed van VMSW. Ga daarbij ook na of alle aktedatums correct werden doorgegeven.

### (79) Gemiddelde verkoopprijs/m² van de verkochte sociale kavels in de voorbije 5 jaar

**Gegevens**

Brondata zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Opnieuw verkochte sociale kavels (na wederinkoop) worden ook hier niet meegerekend. De verkoopprijzen van Vlabinvestkavels worden in deze gegevens wel opgenomen, voor zover de verkoop zelf door de SHM is gebeurd. Omdat het aantal verkochte kavels per jaar eerder beperkt is wordt het gemiddelde genomen van de verkoopprijzen per m² van alle verkopen van de laatste 5 jaar.

**Correcties**

Een lijst met verkopen die meegerekend worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Eventuele opmerkingen of correcties kan u melden bij de dienst Vastgoed van VMSW. Ga daarbij ook na of alle aktedatums correct werden doorgegeven.

### (89) Verkoopprijzen van sociale kavels in de afgelopen 5 jaar

**Gegevens**

Brondata zijn afkomstig uit de projectendatabank van de VMSW. Opnieuw verkochte sociale kavels (na wederinkoop) worden ook hier niet meegerekend. De verkoopprijzen van Vlabinvestkavels worden in deze gegevens wel opgenomen, voor zover de verkoop zelf door de SHM is gebeurd. Omdat het aantal verkochte kavels per jaar eerder beperkt is en het gemiddelde sterk beïnvloed kan worden door extreme waarden, wordt de mediaan verkoopprijs berekend van alle verkopen van de laatste 5 jaar.

**Correcties**

Een lijst met verkopen die meegerekend worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Eventuele opmerkingen of correcties kan u melden bij de dienst Vastgoed van VMSW. Ga daarbij ook na of alle aktedatums correct werden doorgegeven.

### (116) Aantal projecten met koopwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 8 maanden op de kortetermijnplanning van de VMSW staan

**Gegevens**

Het aantal projecten met koopwoningen die langer dan 8 maanden op KTP staan. Dit komt in realiteit zeer weinig voor dus gaat u bij deze grafiek vaak ‘Geen data’ of nul-waarde zien. De gemengde projecten, waarin zowel huur- als koopwoningen vervat zijn, worden meegeteld. In het rapport wordt het laatst gekende beslissing van Beoordelingscommissie van het rapportjaar genomen.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (118) Aantal projecten met koopwoningen vervat in verrichtingen die langer dan 3 jaar op de meerjarenplanning van de VMSW staan

**Gegevens**

Het aantal projecten met koopwoningen die langer dan 3 jaar op MJP staan. Dit komt in realiteit zeer weinig voor dus gaat u bij deze grafiek vaak ‘Geen data’ of nul-waarde zien. De gemengde projecten, waarin zowel huur- als koopwoningen vervat zijn, worden meegeteld. In het rapport wordt het laatst gekende beslissing van Beoordelingscommissie van het rapportjaar genomen.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (119) Aantal koopwoningen op de projectlijst, maar nog niet op de KTP of MJP en nog niet gerealiseerd

**Gegevens**

Het aantal nieuwe koopwoningen dat op projectenlijst staat. De VMSW houdt een actuele lijst van aangemelde projecten die besproken zijn op het lokaal woonoverleg en waarvan Wonen-Vlaanderen in zijn advies vaststelt dat het project in overeenstemming is met het decretaal beleidskader. Deze projecten die vatbaar zijn voor programmatie worden opgenomen op de projectenlijst.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (120) Aantal koopwoningen die op de kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW staan, maar nog niet gerealiseerd zijn

**Gegevens**

Het aantal nieuwe koopwoningen zijn alle woningen uit projecten die op de planning staan en nog niet gerealiseerd zijn.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (122) Aantal projecten met koopwoningen op de projectenlijst, kortetermijn- en meerjarenplanning van de VMSW en in uitvoering

**Gegevens**

Het aantal projecten met koopwoningen die de SHM tegelijk voorbereidt, maar die nog niet gerealiseerd zijn.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

### (123) Aantal geplande en gerealiseerde sociale koopwoningen sinds de nulmeting op het actieterrein

**Gegevens**

De som van het aantal geplande sociale koopwoningen en het aantal gerealiseerde sociale koopwoningen sinds de nulmeting voor het Grond- en Pandenbeleid (01/01/2008) op het actieterrein.

**Correcties**

Een lijst met projecten die meegeteld worden kunt u terugvinden via de link onderaan de grafiek. Cijfers over het woningaantal worden in de projectendatabank ingevoerd bij de behandeling van het voorontwerp (= simulatietabel). Opmerkingen daarover kunt u doorgeven via het meldingsformulier.

## OD1.3 De SHM (met koopactiviteiten brengt sociale kavels op de markt

*Deze doelstelling is bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 februari 2016 geschrapt als afzonderlijke doelstelling.*

## OD1.4 De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren (huur en koop)

### (70) Grondreserves uitgedrukt in m² en de evolutie ervan over de laatste 5 jaren

**Gegevens**

Deze indicator geeft de grondreserve van de SHM weer in m² op het einde van elk jaar. Deze grondreserve wordt berekend door de oppervlakte van benutte gronden (bebouwing, erfdienstbaarheid,…) en de oppervlakte van vervreemde gronden (verkoop, erfpacht,…) af te trekken van de verworven gronden. Gronden worden door de VMSW geregistreerd als benut wanneer de bouwwerken besteld worden bij de aannemer. In deze indicator zijn enkel gronden opgenomen die in eigendom zijn van de SHM en gronden waarop de SHM een recht van opstal heeft. Gronden waarop de SHM een bouwrecht heeft of Vlabinvestgronden worden niet weergegeven. Het detailrapport geeft de meest recente grondreserves weer.

**Correcties**

U moet eerst nakijken of alle aankoopaktes van verworven gronden naar de VMSW zijn doorgestuurd. Pas dan wordt een grond als verworven beschouwd. De oppervlakte van de in gebruik genomen grond wordt door de VMSW berekend via een geografisch informatiesysteem (GIS) en kan licht afwijken van wat opgemeten is.

Opmerkingen of correcties kunt u melden aan de dienst Vastgoed van VMSW of doorgeven via het online meldformulier.

## OD1.5 De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen

### (141) Het aandeel huurwoningen met minstens 4 slaapkamers

**Gegevens**

Het totaal aantal huurwoningen (huurpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

Woningen in beheer worden meegenomen in het rapport.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

# Prestatieveld 2: Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

## SD2 De woningen zijn van goede kwaliteit

## OD 2.1 De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig

### (74) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds alle normen van het ERP2020 hebben behaald

**Gegevens**

De gegevens zijn afkomstig uit de meest recent door de SHM ingediende renovatieplanning ERP 2020 (waarde ‘GEEN’ in kolom L (Actiegroep) van het Excel-enquêteformulier). Men moet er rekening mee houden dat deze gegevens niet altijd even objectief zijn en gebaseerd zijn op een extrapolatie en een inschatting door de SHM.

**Correcties**

Een detailrapport van de patrimoniumenquête kunt u downloaden via het overzicht van de ‘Toelichtingen door VMSW en Wonen-Vlaanderen’ waarvan u de link vindt bij de documenten op de voorpagina van het rapport.

Correcties kunnen aangebracht worden in het enquêteformulier zelf, na overleg met de dienst Studies Bouw van de VMSW ([wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)).

### (71) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. dubbele beglazing van het ERP2020 hebben behaald

**Gegevens**

Gegevens zijn afkomstig uit de meest recent door de SHM ingediende renovatieplanning ERP 2020 (waarde ‘ENKEL’ in kolom I (Glas) van het Excel-enquêteformulier). Men moet er rekening mee houden dat deze gegevens niet altijd even objectief zijn en gebaseerd zijn op een extrapolatie en een inschatting door de SHM.

**Correcties**

Een detailrapport van de patrimoniumenquête kunt u downloaden via het overzicht van de ‘Toelichtingen door VMSW en Wonen-Vlaanderen’ waarvan u de link vindt bij de documenten op de voorpagina van het rapport.

Correcties kunnen aangebracht worden in het enquêteformulier zelf, na overleg met de dienst Studies Bouw van de VMSW ([wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)).

### (72) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. dakisolatie van het ERP2020 hebben behaald

**Gegevens**

Gegevens zijn afkomstig uit de meest recent door de SHM ingediende renovatieplanning ERP 2020 (waarde ‘GEEN DAKISOLATIE’ in kolom J (Dak) van het Excel-enquêteformulier). Men moet er rekening mee houden dat deze gegevens niet altijd even objectief zijn en gebaseerd zijn op een extrapolatie en een inschatting door de SHM.

**Correcties**

Een detailrapport van de patrimoniumenquête kunt u downloaden via het overzicht van de ‘Toelichtingen door VMSW en Wonen-Vlaanderen’ waarvan u de link vindt bij de documenten op de voorpagina van het rapport.

Correcties kunnen aangebracht worden in het enquêteformulier zelf, na overleg met de dienst Studies Bouw van de VMSW ([wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)).

### (73) Het aandeel aan sociale huurwoningen van de SHM die volgens de meest recente patrimoniumenquête reeds de norm m.b.t. energiezuinige verwarmingsinstallatie van het ERP2020 hebben behaald

**Gegevens**

Gegevens zijn afkomstig uit de meest recent door de SHM ingediende renovatieplanning ERP 2020 (waarde ‘GEEN’ in kolom K (CV) van het Excel-enquêteformulier). Men moet er rekening mee houden dat deze gegevens niet altijd even objectief zijn en gebaseerd zijn op een extrapolatie en een inschatting door de SHM.

**Correcties**

Een detailrapport van de patrimoniumenquête kunt u downloaden via het overzicht van de ‘Toelichtingen door VMSW en Wonen-Vlaanderen’ waarvan u de link vindt bij de documenten op de voorpagina van het rapport.

Correcties kunnen aangebracht worden in het enquêteformulier zelf, na overleg met de dienst Studies Bouw van de VMSW ([wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)).

## OD 2.2: De SHM realiseert kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving

*Voor deze operationele doelstelling zijn geen indicatoren beschikbaar.*

# Prestatieveld 3: Betaalbaarheid

## SD3 De SHM draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen

### (125) Verhouding tussen gemiddelde reële huur en gemiddelde totale gezinsinkomen van de sociale huurders

**Gegevens**

Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Voor deze indicator wordt het gemiddelde genomen van de reële huur in de maand december van het rapportjaar. Het gemiddelde inkomen van alle huishoudens wordt ook op dezelfde maand genomen, maar om een leesbaar getal te krijgen wordt er gewerkt met een fictief maandinkomen door het totale inkomen te delen door 12.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (39-80-81-82) Mediaan huurprijs per woning per maand (voor meerdere woningtypes)

**Gegevens**

Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Voor deze indicator wordt de mediaan genomen van de reële huur in de maand december van het rapportjaar voor elk woningtype. Woningen zonder reële huur (zoals keegstaande woningen) worden niet meegerekend.

De definitie van drie van de vier woningtypes is overgenomen uit het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten. De beschrijving van het bungalowtype komt uit de C2008:

* Appartement (39): woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;
* Bungalow (81): eengezinswoning met (minstens) een slaapkamer en een badkamer gelijkvloers;
* Duplex (82): woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden en waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitgeeft op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;
* Eengezinswoning (80): woning in een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin zich geen woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (126-111-112-136) Het gemiddeld verschil tussen aangerekende huurprijs en marktwaarde per woning per maand (voor meerdere woningtypes)

**Gegevens**

Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Voor deze indicator wordt er eerst het verschil tussen de huurprijs in de maand december van het rapportjaar en de marktwaarde van de woning berekend om daarna het gemiddelde ervan te maken voor elk woningtype. Woningen zonder reële huur (zoals keegstaande woningen) worden niet meegerekend.

De definitie van drie van de vier woningtypes is overgenomen uit het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten. De beschrijving van het bungalowtype komt uit de C2008:

* Appartement (126): woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;
* Bungalow (111): eengezinswoning met (minstens) een slaapkamer en een badkamer gelijkvloers;
* Duplex (112): woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden en waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitgeeft op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;
* Eengezinswoning (136): woning in een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin zich geen woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (40) Mediaan verkoopprijs sociale koopwoningen

**Gegevens**

De verkoopprijs van een sociale koopwoning wordt door de SHM gemeld aan de dienst Vastgoed van de VMSW. Voor deze indicator is de mediaan genomen van de totale verkoopprijs inclusief grondaandeel van de woningen die verkocht zijn in het referentiejaar.

**Correcties**

De SHM gaat na of alle gegevens (aktedatum, verkoopprijs) correct gemeld zijn aan de dienst Vastgoed van de VMSW. Correcties kunnen via deze dienst gemeld worden.

### (124) Het gemiddeld verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoningen en de effectieve verkoopprijs in het referentiejaar

**Gegevens**

Er zijn nog geen gegevens beschikbaar voor deze indicator. De venale waarde van de sociale koopwoningen zal vanaf het jaar 2017 bijgehouden worden door de dienst Vastgoed. De gegevens zijn dus ten vroegste in 2018 beschikbaar.

De indicator wordt momenteel niet weergegeven in het rapport.

## OD3.1 De SHM bouwt prijsbewust

### (57) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor nieuwbouw (huur)

### (58) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor renovatie (huur)

### (65) Totaal bedrag aan contractwijzigingen t.o.v. totaal aanbestedingsbedrag over alle projecten voor nieuwbouw (koop)

**Gegevens**

Verhouding tussen het totaal van de contractwijzigingen voor opgeleverde projecten ten opzichte van het totale bestelbedrag voor deze projecten afhankelijk van soort werken.

Let op: om een bruikbaar cijfer te krijgen werden de gegevens strikt beperkt. Ten eerste gaat het enkel om projecten die opgeleverd zijn in het rapportjaar. Projecten waarin verschillende soorten werk vervat zit, worden uit de selectie geweerd. Voor de teller worden enkel de contractwijzigingen (VA2) gebruikt en niet de verrekening van vermoedelijke hoeveelheden (VA1).

**Correcties**

Voor correcties kan u het online meldingsformulier gebruiken.

## OD3.2 De SHM verhuurt prijsbewust

### (84) Huurlasten, exclusief kosten voor water, gas en elektriciteit, gemiddeld per huurwoning

**Gegevens**

De gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekening (rapporten ‘bijlagen 1 en 2’) die jaarlijks aan de VMSW wordt bezorgd door elke SHM. Wanneer “GEEN DATA” verschijnt, betekent dat dat uw jaarrekening die betrekking heeft op het referentiejaar niet de status ‘ingediend’ heeft, of dat de financiële dienst van de VMSW op dat moment wijzigingen aanbrengt aan uw rapportering.

De definitie van de gemiddelde huurlast voor de boekjaren vanaf 2011 is de som van de bedragen op de hiernavolgende rekeningnummers, gedeeld door het aantal verhuurde huurwoningen op 31 december van het jaar, zoals opgenomen in de huurders XML:

* 703 Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud en leveringen) – huurders
* 704 Vergoedingen voor huurlasten (onderhoud) – huurders

De bedragen betreffende verbruik van water, gas en elektriciteit (rekeninggroep 705) zijn niet opgenomen omwille van de vergelijkbaarheid tussen appartementen met en zonder collectieve verwarming). Er zal bijkomende informatie opgevraagd worden via de rapportering die gedefinieerd wordt in het MB van 29 oktober 2010 indien een opdeling nodig is tussen eengezinswoningen en appartementen (met en zonder collectieve verwarming). Concreet betekent dit dat een bijkomende detaillering van de hier vermelde informatie vereist is.

**Correcties**

Indien de cijfers in de jaarrekening niet kloppen, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (83) Aandeel appartementen (incl. studio’s) t.o.v. totaal woningpatrimonium (Huur)

**Gegevens**

Voor deze indicator worden alle woningen van het type “appartement” (incl. studio’s en exclusief duplexen) t.o.v. het totaal aantal sociale huurwoningen geplaatst. Alle woningen verhuurd binnen het sociale huurstelsel + leegstand worden meegerekend.

**Correcties**

Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW. Correcties dienen te gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe “huurders XML” doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

# Prestatieveld 4: Sociaal beleid

*Voor dit prestatieveld zijn geen indicatoren beschikbaar.*

# Prestatieveld 5: Interne Werking En Financiële Leefbaarheid

## OD5.1 De SHM is financieel leefbaar

### (104) Financiële gezondheidsindex (FiGI) voor SHM’s

**Gegevens**

De FiGI is een kengetal dat de financiële gezondheid van een SHM in één cijfer tracht samen te vatten. De FiGI werd ontwikkeld door VMSW en de afdeling Toezicht met de bedoeling dat alle entiteiten van Wonen de financiële gezondheid van SHM’s op basis van dezelfde parameters gaan beoordelen. De 4 indicatoren of ratio’s die vermeld staan in het Draaiboek Prestatiebeoordeling (bij operationele doelstelling 5.1) blijven het uitgangspunt bij de beoordeling door de visitatiecommissie. De visitatiecommissie zal voortaan ook gebruik maken van de 10 financiële kengetallen of ratio’s die aan de basis van de FiGI liggen om - indien nodig - meer nuance in haar oordeel te brengen. Belangrijk ten slotte om te beseffen is dat de visitatiecommissie bij het uitspreken over een oordeel over de financiële leefbaarheid van de SHM (OD5.1 van het draaiboek prestatiebeoordeling) niet alleen naar het verleden kijkt (zoals de FiGI), maar ook het toekomstbeeld m.b.t. de financiële gezondheid in rekening moet brengen bij haar oordeel. Het toekomstperspectief maakt echter nog geen deel uit van de FiGI.

De gegevens die bij de 10 financiële kengetallen of ratio’s van de FiGI worden gebruikt, komen uit de jaarrekening van de SHM. Wanneer “GEEN DATA” verschijnt, betekent dat dat uw jaarrekening die betrekking heeft op het referentiejaar niet de status ‘ingediend’ heeft, of dat de financiële dienst van de VMSW op dat moment wijzigingen aanbrengt aan uw rapportering.

Het vertrekpunt voor de berekening zijn tien financiële kengetallen of ratio’s, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. Dat levert dertig kengetallen op die de basis vormen van de berekening. De kengetallen beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Financiële gezondheid is namelijk meer dan winst alleen. Via een systeem van scores en wegingen wordt het eindresultaat uitgedrukt in een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid. Voor elk van de vier aspecten wordt ook een deelresultaat berekend, zodat een SHM kan zien waar ze sterk of minder sterk presteert.

De financiële gezondheidsindex wordt berekend in vijf stappen:

1. Definitie van tien financiële kengetallen (drie voor respectievelijk liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit, en één voor kostenbeheersing): zie de 10 navolgende indicatoren

**Resultaat**: formule voor elk kengetal

1. Berekening van de tien kengetallen per boekjaar voor drie opeenvolgende jaren (bijvoorbeeld 2013, 2012 en 2011)

**Resultaat**: dertig kengetallen

1. Toekennen van een puntenscore van 1 (goed), ½ (behoorlijk) of 0 (voor verbetering vatbaar)

**Resultaat**: een puntenscore van 1, ½ of 0 voor elk van de dertig kengetallen

1. Vermenigvuldiging van elke puntenscore met een weging van 3 (recentste boekjaar, bijvoorbeeld 2013), 2 (voorlaatste boekjaar, bijvoorbeeld 2012) of 1 (oudste boekjaar, bijvoorbeeld 2011)

**Resultaat**: tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 3, tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 2, en tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 1

1. Optellen van de gewogen puntenscores

**Resultaat**: een totaalscore op 60 en deelscores per aspect (een score op 6 voor kostenbeheersing en een score op 18 voor respectievelijk liquiditeit, rentabiliteit en solvabiliteit)

Wanneer in het rapportjaar 2013 een score van bijvoorbeeld 32 wordt weergegeven, wil dit zeggen dat die score berekend werd op basis van de boekjaren 2013, 2012 en 2011. Dit geldt echter niet voor de 10 kengetallen (hieronder beschreven) die worden gebruikt bij de berekening van deze indicator.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (95) Current Ratio (excl. invloed huurwaarborgen in handen van de shm gestort, FiGI – deelaspect liquiditeit)

**Gegevens**

Financieel kengetal van de FiGI – deelaspect liquiditeit: deze ratio meet of de SHM op balansdatum (31/12) voldoende liquide middelen of KT-activa (= activa die bestemd zijn om binnen het jaar in liquide middelen omgezet te worden) heeft om de KT-schulden (= schulden die binnen het jaar betaald moeten worden) te betalen.

Er wordt een correctie doorgevoerd om het effect van de waarborggelden die in handen van de SHM zijn gestort, te neutraliseren. Uit de liquide middelen wordt het bedrag verwijderd dat overeenstemt met de waarborgschulden op het passief van de balans (rekeningen 178, 4280 en 4281). Uit de KT-schulden wordt het bedrag van de waarborgschulden op KT verwijderd (rekeningen 4280 en 4281).

De achterliggende reden om het effect van deze waarborggelden te verwijderd, is dat het hier eigenlijk om gelden van derden gaat die de SHM in bewaring heeft. Deze gelden mogen niet aangewend voor de financiering van de bedrijfsactiviteit van de SHM en worden daarom verwijderd uit de teller en de noemer van deze ratio.

Deze ratio is de meest uitgebreide definitie waarop de liquiditeitssituatie van een SHM wordt gemeten.

**Formule**: (3+40/41 + 50/53 + 54/58+490/1-178 -4280-4281) / (42/48+492/3-4280-4281)

**Beoordeling**: <1: voor verbetering vatbaar; 1 -2: behoorlijk; >2: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (100) Onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. invloed huurwaarborgen in handen van de shm gestort, FiGI – deelaspect liquiditeit)

**Gegevens**

Deze ratio meet of de SHM op balansdatum (31/12) voldoende liquide middelen heeft, of KT-activa bezit die met voldoende zekerheid op korte termijn in liquide middelen kunnen worden omgezet (= activa die bestemd zijn om binnen het jaar in liquide middelen omgezet te worden), heeft om de KT-schulden (= schulden die binnen het jaar betaald moeten worden) te betalen. Om deze reden worden (in vergelijking met de current ratio) uit de activa de voorraden en de overlopende rekeningen actief, en uit de passiva de overlopende rekeningen passief verwijderd om de ratio te berekenen.

Ook hier wordt een correctie doorgevoerd om het effect van de waarborggelden die in handen van de SHM zijn gestort, te neutraliseren (zie toelichting bij de current ratio).

**Formule**: (50/53 + 54/58-178 -4280-4281) / (42/48-4280-4281)

**Beoordeling**: <0,5: voor verbetering vatbaar; 0,5 – 1: behoorlijk; >1: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (98) Netto kaspositie VMSW (FiGI – deelaspect liquiditeit)

**Gegevens**

De gelden die een SHM buiten de VMSW aanhoudt, betreft bedragen die de SHM die bestemd zijn voor de financiering van haar dagelijkse werking (buiten de VMSW). Wat de SHM niet nodig heeft voor deze dagelijkse werking, stort zij door naar haar rekening-courant bij de VMSW. Daar wordt het in eerste instantie gebruikt om de kosten van de financiering door de VMSW te vergoeden (betaling interesten en kapitaalaflossingen van VMSW-kredieten), alsook de bijdrage van de SHM in de werking van de VMSW.

Op deze wijze is de rekening-courant van de SHM bij de VMSW de sluitpost van haar thesauriebeheer. Een positief saldo op deze rekening-courant op 31/12 (balansdatum) betekent dat de SHM met haar gelden al haar verplichtingen van het voorbije boekjaar heeft kunnen betalen; een negatief saldo op 31/12 impliceert dat de SHM tijdens het voorbije boekjaar onvoldoende liquide middelen had om haar verplichtingen t.a.v. de VMSW te voldoen.

Dit saldo is eveneens één van de elementen aan de hand waarvan de VMSW volgens het Financieringsbesluit de financiële situatie van de SHM beoordeelt.

**Formule**: (5310 + 5500 – 4330)

**Beoordeling**: <0: voor verbetering vatbaar; >0: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (97) Graad van financiële onafhankelijkheid (FiGI – deelaspect solvabiliteit)

**Gegevens**

Bij solvabiliteit wordt gemeten in welke mate een onderneming in staat is om op lange termijn aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

Dit wordt in de eerste plaats gemeten door de verhouding te nemen tussen het boekhoudkundige eigen vermogen en totale vermogen (= eigen + vreemd vermogen, waarbij het vreemd vermogen de schulden en voorzieningen voor risico’s en kosten omvat).

Het resultaat is de mate waarin de SHM met eigen vermogen is gefinancierd, d.w.z. met vermogen waaraan geen vaste afbetalingsverplichtingen zijn verbonden. Dit aandeel is belangrijk omdat het ontbreken van vaste afbetalingsverplichtingen het mogelijk maakt dat een onderneming financiële schokken en tegenslagen kan opvangen. Daar waar de liquiditeit meet in welke mate een onderneming reserve heeft om haar financiële verplichtingen op korte termijn na te komen, meet de graad van financiële onafhankelijkheid in welke mate een onderneming voldoende reserve heeft om haar financiële verplichtingen op langere termijn na te komen.

Deze ratio wordt ook de graad van financiële onafhankelijkheid genoemd en omvat de meest uitgebreide definitie van eigen vermogen.

**Formule**: (10/15) / 10/49

**Beoordeling**: <5%: voor verbetering vatbaar; 5 %– 20%: behoorlijk; >20%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (103) Zelffinancieringsgraad (FiGI – deelaspect solvabiliteit)

**Gegevens**

Een strengere benadering van de solvabiliteit is de zelffinancieringsgraad.

Hier wordt in de teller enkel het deel van het eigen vermogen genomen dat de onderneming heeft opgebouwd uit eigen exploitatie (via de reservering van winsten in het verleden). De posten ‘Reserves’ en ‘Overgedragen winst’ bevatten de bedragen van de winsten uit het verleden die niet uitgekeerd zijn als dividend (ingeval van winst), terwijl bij ‘Overgedragen verlies’ de verliezen uit het verleden vermeld worden die niet gecompenseerd zijn door reserves, winsten van vroegere boekjaren, … (ingeval van verlies).

Het resultaat is de mate waarin de shm gefinancierd is met eigen vermogen dat gegenereerd is uit de eigen exploitatie (dus niet met kapitaal van de aandeelhouders of kapitaalsubsidies van de overheid). Het resultaat is belangrijk omdat deze ratio aangeeft in welke mate de onderneming in staat is geweest om zelf eigen vermogen te creëren, dat geherinvesteerd is in de eigen activiteit.

**Formule**: (13 + 140 - 141) / 10/49

**Beoordeling**: <0%: voor verbetering vatbaar; 0 – 10%: behoorlijk; >10%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (96) Dekking van het Vreemd Vermogen op Lange Termijn (VVLT) door de operationele cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect solvabiliteit)

**Gegevens**

Hier wordt een verband gelegd tussen de grootte van het vreemd vermogen en de cashflow die beschikbaar is om dit vermogen af te lossen.

De ratio bestaat uit een breuk met in de teller het vreemd vermogen op lange termijn (voorzieningen en schulden op lange termijn) en in de noemer de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening, na aftrek van de financiële kosten (vnl. interesten). Het resultaat is een breuk waarvan de uitkomst het aantal jaren aangeeft dat een SHM met de beschikbare cashflow uit dat jaar nodig heeft om het uitstaande vreemd vermogen af te lossen. Omdat het vreemd vermogen van een SHM gebruikt wordt ter financiering van activa (gebouwen) met een bedrijfseconomische levensduur van maximaal 33 jaar, wordt voorgesteld om de norm ter beoordeling van de ratio te leggen op 33 jaar.

**Formule**: (16 + 17 - 178) / [(70/74) + (75 – 7532/5) – (60/64 – 6209 – 630 – 631/4 – 635/7) – (65 – 651 – 656)]

**Beoordeling**: > 33 jaar of <0 jaar: voor verbetering vatbaar; < 33 jaar: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (101) Operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect rendabiliteit)

**Gegevens**

Deze ratio is een breuk met in de teller de belangrijkste bedrijfs- en financiële kaskosten (en in de noemer de belangrijkste bedrijfs- en financiële kasopbrengsten, waarbij:

* de financiële kaskosten excl. de interestkosten van schulden zijn
* de financiële kasopbrengsten excl. interestsubsidies zijn
* de bedrijfskaskosten verminderd zijn met de kosten die als investering zijn geactiveerd in de materiële vaste activa (via overboeking op de rekening 72 ‘Geproduceerde vaste activa) en in de voorraden (via de overboeking op de rekeningen 609 ‘Voorraadwijzigingen‘ en 71 ‘Wijziging in de voorraad en bestellingen in uitvoering’).

Op deze wijze bekomen we een ratio die de verhouding geeft tussen de inkomsten en uitgaven uit de gewone bedrijfsuitoefening, vooraleer het vreemd vermogen is vergoed (via interesten en kapitaalaflossingen) of de activa zijn afgeschreven. Bedrijfseconomisch betreft het hier de inkomsten en uitgaven uit de operationele werking waar een onderneming greep op heeft via haar beheer van de onderneming.

Het resultaat geeft de netto-opbrengst weer die beschikbaar is om:

* het vreemd vermogen te vergoeden (indien in de teller de interest- en kapitaalaflossingen vervolgens worden bijgeteld, en in de noemer de interestsubsidies worden bijgeteld, bekomen we de exploitatiecashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening)
* om de investeringen terug te verdienen (indien in de teller de interestkosten en de bedrijfs- en financiële niet-kaskosten zoals afschrijvingen en voorzieningen, worden bijgeteld, en in de noemer de interestsubsidies en de bedrijfs- en financiële niet-kasopbrengsten, zoals afschrijvingen van kapitaalsubsidies, bekomen we cost/income-ratio).

Deze ratio is interessant omdat hiermee kan nagegaan worden of de oorzaak van de financiële problemen van een SHM het gevolg is van de operationele werking (waar ze enigszins greep op heeft via haar beheer), dan wel door zware leningslasten of afschrijvingen (die het resultaat zijn van investeringen in het verleden).

**Formule**: ((60/64 – 6209 – 630 – 631/4 – 635/7 – 71 - 72) + (65 - 650 - 651 - 653 - 656)) / ((70 + 74 ) + (75 – 7530 - 7532/5))

**Beoordeling**:

Gemengde en zuivere huurmaatschappijen:

> 70%: voor verbetering vatbaar; 50 – 70%: behoorlijk; <50%: goed

Zuivere koopmaatschappijen:

> 100%: voor verbetering vatbaar; 90 – 100%: behoorlijk; <90%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (99) Exploitatie-cashflowmarge (uit de gewone bedrijfsvoering) (FiGI – deelaspect rendabiliteit)

**Gegevens**

Deze ratio is een breuk met in de teller de bedrijfs- en financiële kaskosten en de kapitaalaflossingen van leningen, en in de noemer de bedrijfs- financiële kasopbrengsten, waarbij:

* de kosten berekend zijn incl. voorraadwijzigingen en na aftrek van geactiveerde bedrijfskosten en geactiveerde interesten
* de financiële kosten incl. interesten berekend zijn
* de kapitaalaflossingen van de leningen niet de prefinancieringskredieten van de vmsw omvatten

Op deze wijze wordt een ratio bekomen waarmee gemeten wordt of de kasinkomsten van de SHM (bedrijfs- en financiële kasopbrengsten) voldoende zijn om de kasuitgaven (bedrijfs- en financiële kaskosten en de kapitaalaflossingen van de leningen, excl. het kapitaal van prefinancieringskredieten) van de SHM te dekken:

* Indien het resultaat < 100% heeft de shm meer inkomsten dan uitgaven uit exploitatie (= positieve autofinancieringsmarge)
* indien het resultaat > 100% geeft de shm meer uit aan exploitatie dan ze er inkomsten uit ontvangt (= negatieve autofinancieringsmarge)

Met een resultaat <100% kan de shm met haar inkomsten uit exploitatie haar investeringen die met leningen zijn gefinancierd, terugverdienen; met een resultaat >100% heeft de shm in dat jaar onvoldoende inkomsten uit exploitatie om haar investeringen die met leningen zijn gefinancierd, terug te verdienen

**Formule**: ( (60/64 – 6209 – 630 – 631/4 – 635/7 – 71 - 72) + (65 – 651 - 656) + ( 422 + 42335 + 42336 + 42390 + 42392 + 42393 + 42399 + 42400 + 42402 + 42403 +42409 + 42420)) / ((70 + 74 ) + (75 – 7532/5))

**Beoordeling**: > 100%: voor verbetering vatbaar; 85 – 100%: behoorlijk; < 85%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (94) Cost/Income-ratio uit de gewone bedrijfsuitoefening (FiGI – deelaspect rendabiliteit)

**Gegevens**

Deze ratio toont de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening als een breuk met in de teller de bedrijfs- en financiële kosten en in de noemer de bedrijfs- en financiële opbrengsten.

Deze ratio is een breuk met in de teller de bedrijfs- en financiële kas- en niet-kaskosten en in de noemer de bedrijfs- en financiële kas- en niet-kasopbrengsten, waarbij:

* de kosten berekend zijn incl. voorraadwijzigingen en na aftrek van geactiveerde bedrijfskosten en geactiveerde interesten
* de kosten zowel kaskosten als niet-kaskosten (afschrijvingen van activa, waardeverminderingen en voorzieningen) omvatten
* de financiële opbrengsten zowel kasopbrengsten als niet-kasopbrengsten (afschrijving van kapitaalsubsidies) omvatten

Indien het resultaat < 100% heeft de shm meer opbrengsten dan kosten uit de gewone exploitatie; indien het resultaat > 100% heeft de shm meer kosten dan opbrengsten uit de gewone exploitatie.

Met een resultaat van <100% kan de shm met haar opbrengsten uit exploitatie haar investeringen (zowel deze die met leningen zijn gefinancierd als deze die met eigen middelen zijn gefinancierd) terugverdienen; met een resultaat >100% heeft de shm dat jaar onvoldoende opbrengsten uit exploitatie om haar investeringen (zowel deze die met leningen zijn gefinancierd als deze die met eigen middelen zijn gefinancierd) terug te verdienen.

Bedrijfseconomisch wordt ook hier gestart vanuit de operationele marge, maar hier worden boekhoudkundige kosten zoals interesten, afschrijvingen en voorzieningen in mindering gebracht. Daar waar de vrije cashflow de finnancieringsuitgaven (interesten en kapitaalaflossingen) in mindering brengt (om tot een netto-cashflow te komen), worden hier boekhoudkundige kosten (interesten, afschrijvingen en voorzieningen) in mindering gebracht (om tot een boekhoudkundig netto-resultaat te komen).

**Formule**: ((60/64 – 71 - 72) + (65)) / ((70 + 74 ) + (75))

**Beoordeling**: >100%: voor verbetering vatbaar; 85% – 100%: behoorlijk; <85%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (102) Werkings- en onderhoudskosten t.o.v. de bedrijfs- en financiële opbrengsten (FiGI – deelaspect kostenbeheersing)

**Beschrijving**

Met deze ratio worden werkings- en onderhoudskosten gerelateerd aan de bedrijfsontvangsten van de klassen 70 en 74 (excl. de opbrengsten die reeds in de noemer in mindering van de kosten zijn gebracht als recuperatie van werkings- en onderhoudskosten) en de financiële ontvangsten van de klasse 75 (excl. de interestsubsidies en de niet-kasopbrengsten uit de afschrijving van kapitaalsubsidies).

Op deze wijze meet deze ratio in welke mate de netto werkings- en onderhoudskosten beslag leggen op de bedrijfs- en financiële ontvangsten (na aftrek van de recuperaties van werkings- en onderhoudskosten die reeds in mindering zijn gebracht bij de berekening van de netto werkings- en onderhoudskosten, en de interestsubsidies).

**Formule**: ((Werkings- en onderhoudskosten) – 72) / ((70 + 74, excl. de opbrengsten uit recuperaties die deel uitmaken van de netto werkings- en onderhoudskosten ) + (75 – 7530 - 7532/5))

* Werkings- en onderhoudskosten – 72: De som van de bedragen op de rekeningen die vermeld worden bij indicator 52 (de bedragen op de kostenrekeningen van de rekeningklasse 6 worden opgeteld en verminderd met de bedragen op de opbrengstenrekeningen van de rekeningklasse 7) , verminderd met het bedrag op de rekening 72.
* 70 + 74, excl. opbrengsten uit recuperaties die deel uitmaken van de netto werkings- en onderhoudskosten

70 Omzet

74 Andere bedrijfsopbrengsten

Min opbrengsten uit recuperaties die deel uitmaken van de netto werkings- en onderhoudskosten

(= som van de bedragen die vermeld wordt op de opbrengstenrekeningen van de punten 2

en 4 die vermeld worden bij de berekening van indicator 52).

**Beoordeling**: > 35%: voor verbetering vatbaar; 25 – 35%: behoorlijk; < 25%: goed

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

## OD5.2 De SHM beheerst haar kosten goed

### (52) Werkings- en onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur, variant 1 exclusief rekeningklasse 72)

### (93) Werkings- en onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur, variant 2 inclusief rekeningklasse 72)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). De kosten kunnen (op basis van de logische verdeling in de rekeningnummers) worden opgesplitst in kosten personeel en kosten niet-personeel.

Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

Deze ratio wordt in 2 varianten opgenomen in de prestatiedatabank (prestatie-indicator 52 en 93). Het verschil tussen beide varianten is de opname van de rekeningklasse 72 ‘Geproduceerde vaste activa’ in de berekening van deze werkings- en onderhoudskosten. In de eerste versie zal het bedrag dat op deze rekeningklasse 72 geboekt is, niet in mindering worden gebracht van de kosten, terwijl dit bedrag in de tweede versie van de ratio wel in mindering wordt gebracht.

Waarom wordt vanaf nu ook een variant gebruikt waarin de invloed van de rekeningklasse 72 mee wordt genomen? Door de activering van werkingskosten via de rekeningklasse 72 kan de SHM aangeven voor welk bedrag zij werkingskosten (bv. tijd van een personeelsid) hebben besteed aan activiteiten die de waarde van de activa hebben verhoogd. Door dit laatste wordt dit aandeel in de werkingskosten bedrijfseconomisch gespreid over de periode waarover deze activa (gebouwen) worden afgeschreven. Vermits de ratio betreffende werkings- en onderhoudskosten de hoogte van deze kosten weergeeft die aan een bepaald boekjaar toegewezen worden, is het te verantwoorden om het bedrag dat via de rekeningklaase 72 is geactiveerd, uit de kosten te lichten die aan een bepaald boekjaar worden toegewezen.

Omdat de activering van kosten via de rekeningklasse 72 een mogelijkheid en geen verplichting is, en dus niet alle SHM’s dit toepassen, wordt van deze ratio een variant opgenomen waarin het effect van de activering is opgenomen. Daarnaast blijft de huidige variant behouden, waarin de werkings- en onderhoudskosten getoond worden zonder het effect van de activering van kosten via de rekeningklasse 72.

Vanaf boekjaar 2011 worden de bedragen op volgende rekeningnummers opgeteld:

**Variant 1 – werkings- en onderhoudskosten excl. effect activering werkingskosten**

1. Uitgaven algemene werking

1.1 Uitgaven algemene werking (andere dan personeel)

1.1.1 Diensten en diverse goederen

* 61000 Kantoorbenodigdheden
* 61001 Drukwerken / fotokopies
* 61002 Verzendingskosten drukwerk (postzegels, portkosten, …)
* 61003 Telefoon / Fax
* 61009 Overige kantoor- en administratiekosten
* 61023 Verplaatsingskosten en andere kostenvergoedingen bedienden
* 61030 Aanwervingskosten personeel
* 61031 Vormingskosten personeel
* 6104 Publicaties, wettelijke administratieve verplichtingen, documentatiekosten, …
* 6105 Huur en kosten mede-eigendom administratief gebouw
* 61572 Huur van administratieve gebouwen
* 61579 Huur andere gebouwen
* 6106 Beheerskosten sociaal secretariaat
* 6107 Publicatiekosten maaltijdcheques
* 6108 Software / upgradings
* 6109 Diverse administratiekosten
* 61130 Onderhoud en herstelling van administratief gebouw
* 61190 Onderhoud van installaties, machines en uitrusting
* 61191 Onderhoud van meubilair
* 61192 Onderhoud van kantoormaterieel
* 61193 Onderhoud van informaticamaterieel
* 61194 Onderhoud van rollend materieel
* 611969 Onderhoud en herstel overige activa
* 61199 Overig onderhoud en herstel
* 6120 Aankopen van elektriciteit, gas en water voor eigen gebruik
* 61309 Andere brandverzekeringen
* 61310 Verzekering rollend materieel SHM
* 61311 Verzekering rollend materieel personeel en bestuurders
* 61312 Verzekering algemene burgerlijke aansprakelijkheid
* 61319 Andere verzekeringen
* 61032 Kosten van studiereizen
* 61039 Overige opleidingskosten
* 61010 Representatiekosten
* 61011 Representatiekosten huurders
* 61012 Receptiekosten
* 61019 Overige representatie- en receptiekosten
* 610250 Brandstof voor bedrijfswagen(s)
* 610251 Huur van bedrijfswagen(s) (operationele leasing)
* 610259 Overige kosten bedrijfswagens

1.1.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 62315 Andere diverse personeelskosten

1.1.3 Andere bedrijfskosten

* 6401 Verkeersbelasting
* 6402 Gewestelijke belastingen
* 6403 Provinciale belastingen
* 6404 Gemeentelijke belastingen
* 6405 Andere belastingen
* 64099 Andere kortingen op bedrijfsbelastingen (-)
* 6431 Diverse bedrijfskosten, bijdrage sociale verzekeringskas

1.1.4 Financiële kosten

* 6571 Kosten van kredietkaarten
* 6579 Andere diverse financiële kosten

1.2 Personeelsuitgaven algemene werking SHM

1.2.1 Diensten en diverse goederen

* 617 Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld v/d onderneming

1.2.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 6201 Directiepersoneel
* 6202 Basiswedde - Bedienden
* 6204 Bezoldigingen andere personeelsleden
* 6210 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Bedienden
* 6212 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Andere personeelsleden
* 6213 Fonds voor sluiting van ondernemingen
* 6220 Bovenwettelijke verzekering voor A.O. (werkgeverspremie voor bijkomende dekking)
* 6221 Groepsverzekering
* 6222 Bijkomende ziekteverzekering
* 6223 Andere werkgeverspremies
* 6224 Aansprakelijkheidsverzekering personeel (directeur, …)
* 6230 Wettelijke verzekering voor A.O. (=wetsverzekering)
* 62310 Verplaatsingskosten woon - werk (openbaar vervoer - fietsvergoeding)
* 62311 Verplaatsingskosten woon - werk (eigen wagen)
* 6232 Maaltijdcheques, werkgeversaandeel
* 6241 Ouderdoms- en overlevingspensioenen - Personeel

1.3 Uitgaven bestuur en toezicht SHM

1.3.1 Diensten en diverse goederen

* 610200 Verplaatsingskosten voorzitter
* 610209 Andere kostenvergoedingen voorzitter
* 610210 Verplaatsingskosten bestuurders
* 610219 Andere kostenvergoedingen bestuurders
* 6153 Vergoeding bedrijfsrevisor, accountant, fiscaliteit, expert
* 61800 Zitpenningen voorzitter en bestuurders (vanaf 1/1/96)
* 61801 Bijkomende ziekteverzekering bestuurders
* 61803 RSVZ-bijdrage publieke mandatarissen SHM
* 61804 Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid
* 6240 Ouderdoms- en overlevingspensieoenen - bestuurders of zaakvoerders

1.4 Overige uitgaven

1.4.1 Diensten en diverse goederen

* 61599 Overige kosten

1.4.2 Andere bedrijfskosten

* 64399 Overige bedrijfskosten

1.4.3 Belastinguitgaven

* 6700 Verschuldigde of gestorte belastingen en voorheffingen
* 6710 Verschuldigde of gestorte belastingsupplementen

2. Recuperatie uitgaven algemene werking

2.1 Andere bedrijfsopbrengsten

* 7402 Bedrijfssubsidies contractuelen
* 74700 Recuperatie van administratiekosten
* 74730 Recuperatie van representatiekosten
* 74750 Recuperatie van personeelskosten
* 74760 Recuperatie van kosten van studiereizen
* 74770 Recuperatie van autokosten
* 74780 Recuperatie van plaatsbeschrijvingen
* 74799 Recuperatie van andere kosten

2.2 Regularisering van belasting en terugneming van fiscale voorzieningen

* 7710 Regularisatie van verschuldigde of betaalde belastingen

3. Exploïtatie-uitgaven patrimonium

3.1 Personeelsuitgaven arbeiders regie

3.1.1 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 6203 Arbeiders
* 6211 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Arbeiders
* 61592 Arbeidskledij

3.2 Overige uitgaven regie (onderhoud en herstel)

3.2.1 Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen

* 600 Aankopen van materialen
* 601 Aankopen van leveringen

3.2.2 Diensten en diverse goederen

* 61170 Onderhoud en herstelling van werkplaatsen, magazijnen, enz..
* 61590 Kosten van klein materieel
* 61024 Verplaatsingskosten en andere kostenvergoedingen arbeiders

3.3 Onderhoud en herstel (externe financiering)

3.3.1 Diensten en diverse goederen

* 6110 Gewone onderhouds- en herstellingswerken van woningen
* 6111 Grote onderhouds- en herstellingswerken van woningen
* 6112 Onderhoud en herstel garages, autoboxen en bergplaatsen
* 611959 Onderhoud en herstel overige vaste activa in leasing
* 611960 Onderhoud en herstel gehuurde gebouwen in kader van HC
* 611961 Onderhoud en herstel andere gehuurde gebouwen
* 61172 Onderhoud en herstelling van ADL-centra
* 61179 Onderhoud en herstelling van overige gebouwen
* 61180 Onderhoud van gemeenschappelijke delen
* 61181 Onderhoud en heraanleg van groenruimten

3.4 Andere uitgaven

3.4.1 Diensten en diverse goederen

* 6121 Aankopen van elektriciteit, gas en water voor huurders
* 61300 Brandverzekering verhuurde gebouwen
* 6140 Kosten van akten
* 6141 Gerechtskosten
* 61591 Kosten EPC
* 61593 Kosten technische expertise en opvolging patrimonium

3.4.2 Andere bedrijfskosten

* 6430 Diverse bedrijfskosten, verhuistoelagen

4. Recuperatie exploïtatie-uitgaven patrimonium

4.1 Recuperatie/vergoeding (zowel extern als regie) via omzet

* 70300 Vergoedingen collectieve schotel-, radio- en TV-antenne
* 70301 Vergoedingen premiekost clausule afstand verhaal in brandverzekering
* 70302 Vergoedingen belastingen, heffingen en retributies
* 7031 Vergoedingen aangerekend aan overige huurders sociaal woonproject
* 7039 Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten; garages,…)
* 70400 Vergoedingen onderhoud gemene delen
* 70401 Vergoedingen onderhoud groenruimten
* 70405 Vergoedingen onderhoud liften
* 70406 Vergoedingen onderhoud centrale verwarming
* 70402 Vergoedingen vuilnisdiensten
* 70403 Vergoeding voor het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen)
* 70404 Vergoeding voor ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen
* 70407 Vergoeding voor het normale onderhoud en de controle van ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en brandbeveiligingssystemen
* 7041 Vergoedingen aangerekend aan overige huurders sociaal woonproject
* 7049 Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten; garages, …)
* 70500 Vergoedingen verwarming (stookolie)
* 70501 Vergoedingen koud of warm water
* 70502 Vergoedingen gas
* 70503 Vergoedingen elektriciteit
* 70504 Vergoedingen andere energie
* 7051 Vergoedingen aan overige huurders sociaal woonproject
* 7059 Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten; garages,…)
* 70700 Vergoeding onderhoud en herstel aangerekend aan huurders sociaal woonproject
* 70709 Vergoedingen onderhoud en herstel aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimtes, garages, …)
* 70710 Vergoeding overige goederen en diensten aangerekend aan huurders sociaal woonproject
* 70719 Vergoedingen overige goederen en diensten aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimte, garages, …)
* 7079 Overige vergoedingen
* 7099 Diverse vergoedingen

4.2 Recuperatie/vergoeding (zowel extern als regie) via andere bedrijfsopbrengsten Recuperatie onderhoud en herstel - andere bedrijfsopbrengsten

* 747010 Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij huurders sociaal woonproject
* 747011 Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij andere huurders
* 747012 Recuperatie van onderhouds- en herstellingswerken bij niet-huurders

Recuperatie andere exploitatie-uitgaven partrimonium - andere bedrijfsopbrengsten

* 74095 Subsidies voor energiebesparende werken aan huurwoningen
* 7441 Ristorno's op verzekeringspremies
* 74705 Recuperatie van registratierechten op huurcontracten
* 74710 Recuperatie van schattings- en opmetingskosten
* 74790 Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten
* 74906 Vergoeding beheer woningen
* 74910 Vergoeding verzekeringsmaatschappij

5. Afschrijvingen van investeringen die ten laste zijn van de huurinkomsten (en geen betrekking hebben op verhuurde woningen)

* 6300 Afschrijvingen op oprichtingskosten
* 6301 Afschrijvingen op immateriële vaste activa
* 630230 Afschrijvingen op administratieve gebouwen
* 630270 Afschrijvingen op werkplaatsen, magazijnen
* 63030 Afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel
* 63031 Afschrijvingen op werkplaatsmachines en -materieel
* 63033 Afschrijvingen op andere installaties, machines en uitrusting
* 63037 Afschrijvingen op kantoorinrichting
* 63040 Afschrijvingen op meubilair
* 63041 Afschrijvingen op kantoormaterieel
* 63042 Afschrijvingen op informaticamaterieel
* 63043 Afschrijvingen op rollend materieel
* 63044 Afschrijvingen op ander materieel
* 63051 Afschrijvingen op installaties, machines en uitrustingen in leasing
* 63052 Afschrijvingen op meubilair in leasing
* 63053 Afschrijvingen op informaticamaterieel in leasing
* 63054 Afschrijvingen op rollend materieel in leasing
* 63055 Afschrijvingen op ander materieel in leasing
* 63061 Afschrijvingen op kantoorinrichting gehuurde gebouwen
* 6308 Waardeverminderingen op immateriële vaste activa
* 6600 Uitzonderlijke afschr. en waardeverm. op oprichtingskosten
* 6601 Uitzonderlijke afschr. en waardeverm. op IM.V.A.
* 7600 Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële vaste activa

**Variant 2 – werkings- en onderhoudskosten incl. effect activering werkingskosten**

De formule is identiek aan deze van variant 1, verminderd met het bedrag dat geboekt is op de rekeningklasse 72 ‘Geproduceerde vaste activa’:

1. Formule variant 1
2. 72 ‘Geproduceerde vaste activa (-)

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (50) Werkingskosten personeel per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

Voor deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan de ‘Andere kosten’ en ‘Recuperatie andere kosten’ voor de volgende rekeningen:

1. Uitgaven algemene werking

1.1 Uitgaven algemene werking (andere dan personeel)

1.1.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 62315 Andere diverse personeelskosten

1.2 Personeelsuitgaven algemene werking SHM

1.2.1 Diensten en diverse goederen

* 617 Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld v/d onderneming

1.2.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 6201 Directiepersoneel
* 6202 Basiswedde - Bedienden
* 6204 Bezoldigingen andere personeelsleden
* 6210 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Bedienden
* 6212 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Andere personeelsleden
* 6213 Fonds voor sluiting van ondernemingen
* 6220 Bovenwettelijke verzekering voor A.O. (werkgeverspremie voor bijkomende dekking)
* 6221 Groepsverzekering
* 6222 Bijkomende ziekteverzekering
* 6223 Andere werkgeverspremies
* 6224 Aansprakelijkheidsverzekering personeel (directeur, …)
* 6230 Wettelijke verzekering voor A.O. (=wetsverzekering)
* 62310 Verplaatsingskosten woon - werk (openbaar vervoer - fietsvergoeding)
* 62311 Verplaatsingskosten woon - werk (eigen wagen)
* 6232 Maaltijdcheques, werkgeversaandeel
* 6241 Ouderdoms- en overlevingspensioenen - Personeel

2. Recuperatie uitgaven algemene werking

2.2 Andere bedrijfsopbrengsten

* 7402 Bedrijfssubsidies contractuelen
* 74750 Recuperatie van personeelskosten

3. Exploïtatie-uitgaven patrimonium

3.1 Personeelsuitgaven arbeiders regie

3.1.1 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 6203 Arbeiders
* 6211 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Arbeiders
* 61592 Arbeidskledij

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (51) Werkingskosten niet-personeel per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

Voor deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan de ‘Andere kosten’ en ‘Recuperatie andere kosten’ voor de volgende rekeningen:

* de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)) die niet gebruikt werden voor de berekening van indicator 50.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (53) Werkingskosten totaal per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan de ‘Andere kosten’ en ‘Recuperatie andere kosten’ voor het geheel van de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)).

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (105) Onderhoudskosten personeel per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan ‘Extern onderhoud’, ‘Intern onderhoud’ en ‘Recuperaties onderhoud’ voor de volgende rekeningen:

1.1.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 62315 Andere diverse personeelskosten

1.2.1 Diensten en diverse goederen

* 617 Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld v/d onderneming

1.2.2 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 6201 Directiepersoneel
* 6202 Basiswedde – Bedienden
* 6204 Bezoldigingen andere personeelsleden
* 6210 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid – Bedienden
* 6212 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid - Andere personeelsleden
* 6213 Fonds voor sluiting van ondernemingen
* 6220 Bovenwettelijke verzekering voor A.O. (werkgeverspremie voor bijkomende dekking)

2.1 Andere bedrijfsopbrengsten

* 74750 Recuperatie van personeelskosten

Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

* 61592 Arbeidskledij
* 6203 Arbeiders
* 6211 Werkgeversbijdragen Sociale Zekerheid – Arbeiders

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (106) Onderhoudskosten niet-personeel per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan ‘Extern onderhoud’, ‘Intern onderhoud’ en ‘Recuperaties onderhoud’ voor de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)) die niet gebruikt werden voor de berekening van indicator 105.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (107) Onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur)

**Gegevens**

De werkings- en onderhoudskosten worden berekend door de kosten opgenomen in onderstaande rekeningnummers bij elkaar op te tellen (waarbij de bedragen bij een rekeningnummer van de klasse 7 ‘Opbrengsten’ recuperaties zijn die als negatieve getallen afgetrokken worden van de bedragen bij de rekeningnummers van de klasse 6 ‘Kosten’). Door de som van deze netto-kosten te delen door het aantal sociale huurwoningen van de SHM op 31 december van het jaar waarin de kosten werden geboekt, bekomen we het bedrag per woning per jaar.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS binnen de huuractiviteit heeft toegewezen aan ‘Extern onderhoud’, ‘Intern onderhoud’ en ‘Recuperaties onderhoud’ voor het geheel van de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)).

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (54) Aantal VTE arbeiders per 1000 woningen (huur)

### (55) Aantal VTE bedienden per 1000 woningen (huur)

### (56) Aantal VTE personeelsleden per 1000 woningen (huur)

**Gegevens**

Het aantal VTE is afkomstig uit de jaarrekeningtoepassing.

Vanaf 1.09.2015 worden ook woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel meegeteld als deel van het patrimonium. In het rapport zijn die apart zichtbaar.

**Correcties**

Indien het aantal VTE’s niet klopt, moet het aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

Correcties op het totaal aantal huurwoningen (woningpatrimonium) dienen te gebeuren bij de SHM, waarop een nieuwe XML doorgestuurd kan worden naar de VMSW via het online meldformulier.

### (59) Werkingskosten personeel per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal sociale koopwoningen dat gemiddeld verkocht werd tijdens de periode van de laatste 5 jaar, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per verkochte woning voor dat jaar.

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapporterin in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus uitgesplitst voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS aan de koopactiviteit heeft toegewezen betreffende de rekeningnummers die vermeld worden bij de indicator 50.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (60) Werkingskosten niet-personeel per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal sociale koopwoningen dat gemiddeld verkocht werd tijdens de periode van de laatste 5 jaar, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per verkochte woning voor dat jaar.

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapporterin in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus ontdubbeld voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS heeft toegewezen aan haar koopactiviteit voor de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)) die niet gebruikt werden voor de berekening van indicator 59.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (61) Werkingskosten totaal per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode vanaf 2014

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal sociale koopwoningen dat gemiddeld verkocht werd tijdens de periode vanaf 2014, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per verkochte woning voor dat jaar.

Gegevens van voor 2014 zijn voor gemengde maatschappijen niet verdeeld in huur-, koopactiviteiten. Om voor alle maatschappijen een evenredig beeld te geven over de werkingskosten worden daarom alleen gegevens vanaf 2014 gebruikt. (De tabel blijft om techische redenen verkochte Koopwoningen tonen voor 2012 en 2013, maar deze waarden worden niet meegeteld in de indicatorwaarde.)

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapporterin in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus ontdubbeld voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS heeft toegewezen aan de koopactiviteit voor het geheel van de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)).

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (62) Aantal VTE arbeiders per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop)

### (63) Aantal VTE bedienden per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop)

### (64) Totaal aantal VTE per woning gemiddeld per jaar verkocht tijdens periode van laatste 5 jaar (koop)

**Gegevens**

Het aantal VTE is afkomstig uit de jaarrekeningtoepassing.

**Correcties**

Indien het aantal VTE’s niet klopt, moet het aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (108) Werkingskosten personeel per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal bijzondere sociale leningen dat gemiddeld toegekend werd tijdens het boekjaar, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per toegekende bijzondere sociale lening voor dat jaar.

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapportering in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus uitgesplitst voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS aan de leningactiviteit heeft toegewezen betreffende de rekeningnummers die vermeld worden bij indicator 50.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (109) Werkingskosten niet-personeel per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal bijzondere sociale leningen dat gemiddeld toegekend werd tijdens het boekjaar, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per toegekende bijzondere sociale lening voor dat jaar.

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapportering in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus uitgesplitst voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS heeft toegewezen aan haar leningactiviteit voor de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)) die niet gebruikt werden voor de berekening van indicator 59.

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (110) Werkingskosten totaal per lening gemiddeld toegekend tijdens het boekjaar

**Gegevens**

Voor de zuivere koopmaatschappijen zijn er geen onderhoudskosten. Door de werkingskosten te delen door het gemiddelde aantal bijzondere sociale leningen dat gemiddeld toegekend werd tijdens het boekjaar, bekomen we gemiddelde werkingskosten personeel per toegekende bijzondere sociale lening voor dat jaar.

Voor gemengde maatschappijen wordt door de SHM zelf een opsplitsing gemaakt van de kosten over de huur-, koop- en leningactiviteiten volgens een eigen inschatting die ze dan zelf in de analytische rapporterin in het FIS toewijzen (die kan verdedigd worden tijdens de visitatie). Voor deze maatschappijen wordt deze indicator dus uitgesplitst voor hun huur-, koop- en leningactiviteiten.

In deze indicator worden worden de bedragen opgenomen die de SHM in het FIS heeft toegewezen aan de leningactiviteit voor het geheel van de rekeningen van de werkings- en onderhoudskosten (variant 2 incl. rekeningklasse 72 (93)).

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (91) Verhouding structureel leegstaande woningen / totaal woningpatrimonium in jaar X (huur)

### (92) Verhouding niet-structureel (frictie) leegstaande woningen / totaal woningpatrimonium in jaar X (huur)

### (127) Aantal maanden niet structurele leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur)

### (128) Aantal maanden structurele leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur)

### (129) Aantal maanden totale leegstand in verhouding tot het totaal aantal beschikbare maanden in jaarX (huur)

**Gegevens**

Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW en zijn een weergave van de toestand op 31 december. Een woning wordt als structureel leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject. Het is de SHM die per woning aangeeft of de leegstand structureel is of niet. Elke leegstaande woning, die door de SHM niet als structureel leegstaand werd aangeduid, wordt als niet-structureel leegstaand beschouwd. Woningen in beheer worden niet meegenomen in het rapport.

Het totaal aantal huurwoningen (Woningpatrimonium) wordt geteld aan de hand van het totaal aantal verhuringen ‘binnen sociaal huurstelsel’ of ‘goede woningen’ op 31 december van het referentiejaar, plus de woningen die op de referentiedatum leegstaan. Basisdata zijn afkomstig uit de jaarlijkse gegevenstransfer ‘XML huurders’ van de SHM naar de VMSW.

Het totaal aantal beschikbare maanden zijn alle maanden waarin de woning verhuurd kon zijn en dat voor het totaal woningpatrimonium.

**Correcties**

Correcties moeten bij de SHM gebeuren. Eens de fouten verbeterd zijn via het eigen softwarepakket, stuurt de SHM een nieuwe XML naar de VMSW via het online meldformulier.

### (130) Omzet en andere bedrijfsopbrengsten per personeelslid (Huur/Koop)

**Gegevens**

Deze ratio geeft de bedrijfsontvangsten (omzet en andere bedrijfsopbrengsten) per personeelslid weer. De informatie is afkomstig uit de jaarrekeninginformatie die de SHM jaarlijks aan de VMSW bezorgt via de jaarrekeningtoepassing in het FIS.

**Formule:** (70+74)/(gemiddeld aantal VTE SHM)

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (131) De verhouding van de personeelskosten van de SHM t.o.v.de som van omzet en andere bedrijfsopbrengsten (%, Huur/Koop)

**Gegevens**

Deze ratio geeft de mate weer waarin de personeelskost van de SHM weegt op haar bedrijfsinkomsten (omzet en andere bedrijfsopbrengsten). De informatie is afkomstig uit de jaarrekeninginformatie die de SHM jaarlijks aan de VMSW bezorgt via de jaarrekeningtoepassing in het FIS.

**Formule:** (62–7402–74750) / (70+74)

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

### (132) Personeelskosten per personeelslid (Huur/Koop)

**Gegevens**

Deze ratio geeft de mate weer waarin de personeelskost van de SHM weegt op haar bedrijfsinkomsten (omzet en andere bedrijfsopbrengsten). De informatie is afkomstig uit de jaarrekeninginformatie die de SHM jaarlijks aan de VMSW bezorgt via de jaarrekeningtoepassing in het FIS.

**Formule:** (62–7402–74750) / (70+74)

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

## OD5.3 De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude

### (66) Huurdersachterstal (huur)

**Gegevens**

De gegevens komen uit de jaarrekening van de SHM. Wanneer “GEEN DATA” verschijnt, betekent dat dat uw jaarrekening die betrekking heeft op het referentiejaar niet de status ‘ingediend’ heeft, of dat de financiële dienst van de VMSW op dat moment wijzigingen aanbrengt aan uw rapportering.

De huurdersachterstal van een SHM wordt berekend door op 31/12 van elk jaar alle niet betaalde facturen (aan huurders) te delen door alle (aan huurders) gefactureerde bedragen.

De gebruikte rekeningnummers voor de berekening van de huurdersachterstallen zijn de volgende:

* Teller:
  + 4000 Handelsdebiteuren – huurders
  + 4070 Dubieuze debiteuren huurders
* Noemer:
  + 700 Huuropbrengsten woningen
  + 701 Huuropbrengsten andere onroerende en roerende goederen
  + 703 Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud en leveringen) – huurders woningen
  + 704 Vergoedingen voor huurlasten (onderhoud) – huurders woningen
  + 705 Vergoedingen voor huurlasten (leveringen van elektriciteit, aardgas, stookolie, water en andere energie) – huurders woningen
  + 7070 Vergoeding voor onderhoud en herstel ten laste van huurders
  + 7071 Vergoedingen voor overige diensten en goederen ten laste van de huurders
  + 70790 Voorschot huurlasten
  + 747010 Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij huurders sociaal woonproject
  + 747011 Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij andere huurders
  + 747900 Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij huurders sociaal woonproject
  + 747901 Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij andere huurders

**Correcties**

De financiële ratio’s worden berekend op basis van de gegevens die in de jaarrekeningtoepassing van het FIS zijn ingevoerd voor de rekeningen waaruit de formule van de betreffende ratio’s bestaan. Indien het cijfer voor één of meer van deze rekeningen niet klopt, moet het bedrag bij deze rekeningen aangepast worden via de jaarrekeningtoepassing van het FIS. De SHM kan hiervoor een mail sturen naar [financielerapporteringshm@vmsw.be](mailto:financielerapporteringshm@vmsw.be). De invoer in het FIS zal dan terug opengesteld worden.

## OD 5.4 de SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan

*Voor deze doelstelling zijn geen indicatoren beschikbaar.*

# Prestatieveld 6: Klantvriendelijkheid

*Voor deze prestatieveld zijn geen indicatoren beschikbaar.*

# Bijlage I: Handleiding bij het lezen en interpreteren van de grafieken die weergegeven worden bij de effect- en prestatieindicatoren

## Effectindicatoren

Effectindicatoren zijn indicatoren die meten in welke mate de strategische doelstellingen van het Vlaams woonbeleid worden bereikt. SHM’s kunnen hieraan een bijdrage leveren, maar zijn meestal niet exclusief verantwoordelijk voor de realisatie ervan.

## Prestatieindicatoren

Prestatieindicatoren zijn indicatoren die meten in welke mate de operationele doelstellingen worden bereikt. Bij de beoordeling van de prestaties wordt alleen rekening gehouden met de prestatieindicatoren. Om deze prestaties te beoordelen kan wel worden rekening gehouden met de omgevingsindicatoren en effectindicatoren.

## Hoe de grafieken te lezen?

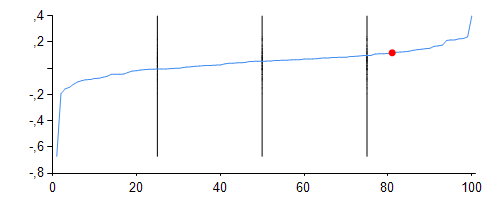
De uitvoer uit de prestatiedatabank is een geautomatiseerd systeem. De X en Y assen worden automatisch aangepast in functie van waardes voor elke indicator waarover we beschikken. Bij elke as een titel toevoegen zou leiden tot een overvloed aan informatie en de leesbaarheid verkleinen. Het blijft uiteraard wel van belang om de basisprincipes te kennen bij de interpretatie van de grafieken.

Om hierover duidelijkheid te creëren, geven we hieronder twee typevoorbeelden van indicatoren en de wijze waarop ze dienen te worden gelezen. Je kan deze werkwijze extrapoleren tot alle indicatoren en deze voorbeelden kunnen je hiervoor een houvast bieden.

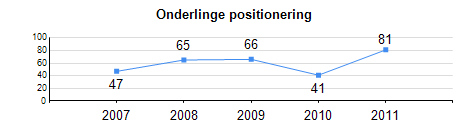
### Voorbeeld 1: Prestatieindicator

**Netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening (Huur/Koop): 0,12**

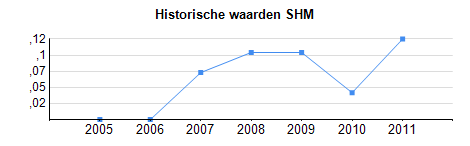
*Grafiek 1:*



*Grafiek 2:*



*Grafiek 3:*



*Formule: Formule in functie van rekeningen => zie glossarium*

*Netto winstmarge - r70/74+r75+r60/64+r65*

*Netto winstmarge - r70+r74+r75*

**Leeswijze:**

*Grafiek 1 (voorbeeld 1):*

Deze grafiek geeft de plaats van de SHM weer t.o.v. andere SHM’s in het jaar 2011. De indicator is van toepassing op alle SHM’s (zowel huur-, gemengde als koopSHM’s), vandaar dat we op de horizontale X-as van de eerste grafiek alle 100 SHM’s terugvinden. De blauwe lijn toont in oplopende volgorde de waarden voor deze indicator van alle individuele SHM’s. De rode bol vertegenwoordigt de waarde 0,12 op de verticale Y-as. Dit is de waarde van de SHM waarvoor de output werd getrokken voor het jaar 2011. Concreet bedroeg de netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening in 2011 voor deze SHM 0,12 (of 12%).

Op deze grafiek kan je ook zien dat de meerderheid van de SHM’s een lagere waarde voor de indicator hebben (alle waarden op de blauwe lijn links van de rode bol) en dat er slechts een paar SHM’s zijn met een hogere waarde (alle waarden op de blauwe lijn rechts van de rode bol).

De 3 verticale strepen in de grafiek verdelen alle waarden in 4 kwartielen. Deze kwartielen vertegenwoordigen telkens exact 25% van de SHM’s en we tellen ze van links naar rechts. Aangezien de rode bol zich in het meest rechtse kwartiel bevindt, zeggen we dat deze SHM zich in het vierde kwartiel van de frequentieverdeling bevindt. Dit wil zeggen dat minstens 75% van de SHM’s een lagere waarde hebben dan deze SHM (alle waarden op de blauwe lijn links van de rode bol zijn lager).

*Grafiek 2 (voorbeeld 1):*

Deze grafiek geeft de evolutie weer van de relatieve plaats van de SHM t.o.v. de andere SHM’s doorheen de tijd. Op de horizontale as vind je de jaren weer waarin deze indicator werd berekend en op de verticale as vind je alle SHM’s terug, maar teruggebracht naar procenten. Concreet wil dit zeggen dat de waarde “81”, die je bij 2011 ziet staan, betekent dat 81% van de SHM’s in 2011 een lagere waarde hadden dan de betrokken SHM. Dit betekent ook dat 19% van de SHM’s in 2011 een hogere waarde had. De waarde “47”, die je bij 2007 ziet staan, betekent dat in 2007 ongeveer 47% van de SHM’s een lagere netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening hadden dan de betrokken SHM en dat dus iets meer dan de helft (53%) een hogere winstmarge kende. Hieruit kan je afleiden dat deze SHM zijn relatieve positie t.o.v. de andere SHM’s in de laatste 5 jaar heeft verbeterd (wat deze indicator betreft). Er zijn immers steeds minder SHM’s die een hogere waarde kennen.

Grafiek 2 kan ook als een detail van grafiek 1 worden beschouwd. We weten immers uit grafiek 1 dat de SHM zich in het vierde kwartiel bevindt. Dit betekent dat de waarde van de SHM in 2011 bij de 25% hoogste netto winstmarges van alle SHM’s stak (minstens 75% van de SHM’s hebben een lagere waarde). In de tweede grafiek wordt exact weergegeven hoeveel % van de SHM’s een lagere en een hogere waarde hebben. Bij 2011 zie je 81 staan, dus 81% van de SHM’s hebben een lagere waarde (en 19% een hogere waarde). Als je dit begrijpt, kan je ook afleiden uit het cijfer “41” uit 2010 dat de SHM zich in 2010 in het tweede kwartiel bevond en in 2009 (waarde “66”) in het derde kwartiel. De kwartielen vertegenwoordigen immers telkens 25% van de SHM’s. De waarde 41 ligt tussen 25% en 50%, dus het tweede kwartiel. De waarde 66 ligt tussen 50% en 75%, dus het derde kwartiel.

*Grafiek 3 (voorbeeld 1):*

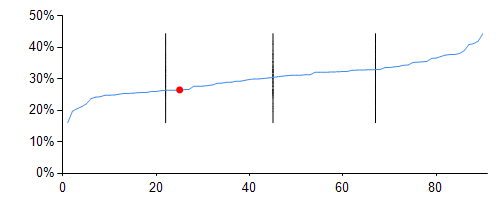
Deze grafiek geeft de evolutie weer van de nominale waarde van de indicator van de SHM doorheen de tijd. Op de horizontale as vind je de jaren terug waarin deze indicator werd berekend en op de verticale as wordt de minimale en maximale waarde van de SHM voor deze indicator weergegeven. Concreet vindt je de waarde 0,12 terug bij 2011 en zie je dat de netto winstmarge in de afgelopen jaren een sterke stijging heeft gekend, behalve in 2010, toen het terugviel tot ongeveer 0,4. Voor deze indicator worden pas waarden berekend vanaf 2007, waardoor de waardes voor 2006 en 2005 op 0 staan.

Deze grafiek wordt enkel weergegeven indien de nominale evolutie van deze indicator van belang is bij de beoordeling van de prestaties.

### Voorbeeld 2: Effectindicator

**Aandeel huurdershuishoudens met gezinshoofd > 65 (Huur): 26,49%**

*Grafiek 1:*



*Grafiek 2:*



*Formule: Totaal # huurdershuishoudens > 65J / Totaal # huurdershuishoudens*

*Huurders aantal: 1.740*

*Huurders aantal > 65: 461*

**Leeswijze:**

*Grafiek 1 (voorbeeld 2):*

Deze grafiek geeft de plaats van de SHM weer t.o.v. andere SHM’s in het jaar **2010**. Dit is een indicator die enkel van toepassing is op SHM’s die sociale woningen verhuren, vandaar dat we op de horizontale X-as van de eerste grafiek ongeveer 90 SHM’s terugvinden. De blauwe lijn toont in oplopende volgorde de waarden voor deze indicator van alle individuele SHM’s. De rode bol vertegenwoordigt de waarde 24,49% op de verticale Y-as. Dit is de waarde van de SHM waarvoor de output werd getrokken voor wat betreft het jaar **2010**. Voor deze SHM betekent dit concreet dat in 2010 het aandeel van de huurdershuishoudens met een gezinshoofd dat ouder was dan 65 jaar 26,49% bedroeg .

Door de positie van de rode bol op de blauwe lijn, kan je zien dat er slechts enkele SHM’s zijn met een lagere waarde (minder gezinshoofden ouder dan 65 jaar) voor deze indicator (alle waarden op de blauwe lijn links van de rode bol) en dat de meerderheid van de SHM’s een hogere waarde (meer gezinshoofden ouder dan 65 jaar) kennen (alle waarden op de blauwe lijn rechts van de rode bol).

De 3 verticale strepen in de grafiek verdelen alle waarden in 4 kwartielen. Deze kwartielen vertegenwoordigen telkens exact 25% van de SHM’s en we tellen ze van links naar rechts. Aangezien de rode bol zich rechts van de eerste verticale streep bevindt en links van de tweede verticale streep, zeggen we dat deze SHM zich in het tweede kwartiel van de frequentieverdeling bevindt. Dit wil zeggen dat minstens 25% van de SHM’s een lagere waarde hebben dan deze SHM, maar dat minstens 50% van de SHM’s ook een hogere waarde kennen. Voor deze indicator betekent dit dus dat de meerderheid van de SHM’s meer huurders hebben met een gezinshoofd dat ouder is dan 65 jaar. Dit kan een indicatie zijn voor een relatief ‘jong’ huurderspubliek.

*Grafiek 2 (voorbeeld 2):*

Deze grafiek geeft de evolutie weer van de relatieve plaats van de SHM t.o.v. de andere SHM’s doorheen de tijd. Op de horizontale as vind je de jaren weer waarin deze indicator werd berekend en op de verticale as vind je alle SHM’s (die huurwoningen hebben) terug, maar teruggebracht naar procenten. Concreet wil dit zeggen dat de waarde “14”, die je bij 2011 ziet staan, betekent dat 14% van de SHM’s in 2011 een lagere waarde hadden dan de betrokken SHM. Dit betekent ook dat 86% van de SHM’s in 2011 een hogere (meer gezinshoofden ouder dan 65 jaar ) waarde had. De waarde die weergeven werd in de eerste grafiek was een waarde over 2010 (nl. 26,49%). Deze waarde wordt in de tweede grafiek dus omgezet in een procentuele plaats van de SHM, maar uiteraard wel bij 2010, waar we “28” aantreffen.

De relatie tussen grafiek 1 en 2 kan op dezelfde manier worden gelegd als in het eerste voorbeeld, met dien verstande dat het in dit voorbeeld een waarde betreft voor 2010 en dat de tweede grafiek ook de waarde van 2011 weergeeft. Concreet kan je de waarde “14” bij 2011 in de tweede grafiek niet relateren aan de eerste grafiek, omdat de eerste grafiek een waarde weergeeft uit 2010! De waarde “28” uit de tweede grafiek staat wel in rechtstreeks verband met de eerste grafiek. 28% ligt immers tussen 25% en 50%, wat het tweede kwartiel is, en wat dus ook exact overeenkomt met de plaats van de rode bol in de eerste grafiek. Uit grafiek 2 kan je wel afleiden dat de SHM in 2011 naar het eerste kwartiel is opgeschoven, omdat de waarde “14” tussen 0% en 25% ligt. In vergelijking met de andere SHM’s heeft deze SHM steeds minder huurders met gezinshoofd dat ouder is dan 65 jaar.

T.o.v. 2010 (en de jaren daarvoor) is de relatieve plaats van de SHM gewijzigd van 28% naar 14%. Dit is een eerder vreemde vaststelling omdat het huurderspubliek meestal niet zo snel wijzigt, waardoor ook de relatieve posities (de plaatsen van de SHM’s t.o.v. elkaar) meestal niet zoveel wijzigt. Het lijkt aangewezen dat de SHM de cijfers nakijkt die ze heeft doorgegeven aan de VMSW via de huurdersXML voor beide jaren. Als de gegevens blijken te kloppen kan (ook samen met de visitatiecommissie) op zoek gegaan worden naar de oorzaken van deze plotse positiewijziging, voor zover dit relevant is voor de prestaties van de SHM.

1. Indien u geen personeels- of bestuurslid bent van een SHM, en toch algemene vragen hebt over de prestatiedatabank, kan u uw vraag stellen via [info@visitatieraad.be](mailto:info@visitatieraad.be). [↑](#footnote-ref-2)
2. Algemene Directie Statistiek, zie ook <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers> [↑](#footnote-ref-3)