

INHOUDSOPGAVE

▪ Samenstelling van de Raad van Bestuur	3
▪ Samenstelling van het Directiecomité	5
▪ Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen	5
▪ Ledenlijst 2017	
- Provincie Antwerpen	6
- Provincie Vlaams-Brabant	8
- Provincie Limburg	9
- Provincie Oost-Vlaanderen	10
- Provincie West-Vlaanderen	12
▪ Verslag van de Algemene Vergadering van 25 april 2017	14
▪ Jaarverslag 2017	
- Secretariaat en werking vereniging	18
- Overleg	33
- Vertegenwoordiging	38
- Wetgeving	41
▪ Jaarrekening	
- Afrekening 2017	43
- Jaarrekening in euro's	44
- Begroting 2018	58
▪ Boekjaar 2017: Verslag van de toezichthouders op de rekeningen	59

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

NAAM	FUNCTIE	SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur*	WOONANKER	Temse
BERGHMAN Marc	Voorzitter	PROVIDENTIA	Asse
BOLLEN Jo	Directeur	KEMPISCH TEHUIS	Houthalen-Helchteren
DE RAEDT Leen	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
DE BOCK Raoul	Directeur*	ABC	Antwerpen
DE REU Rutger	Voorzitter	DEINSE SOCIALE BOUWMIJ.	Deinze
DE CLERCK Peter	Directeur	DE MANDELBEEK	Ingelmunster
EYCKMANS Gert	Directeur**	DE IDEALE WONING	Berchem
FEUCHT Georges	Directeur	NIEUW SINT-TRUIDEN	Sint-Truiden
GEHRE Wouter	Directeur	WOONHAVEN	Antwerpen
HENSE Marc	2 ^{de} Ondervoorzitter	DE IDEALE WONING	Antwerpen
HEYSE Hans	Directeur**	VOLKSHAARD	Gent
KOCKX Alfons	Voorzitter*	VVH	
LENAERT Guido	Directeur	MERELBEEKSE SOC. WONINGEN	Merelbeke
MALLANTS Björn	Directeur ***	VVH	
MOELAERT Olivier	Directeur	INTER-VILVOORDSE MIJ VR HUISV	Vilvoorde
NEVEN Carina	Voorzitter	CORDIUM	Hasselt
OLIVIER Marc	Voorzitter	ERE-VOORZITTER VLEM	
PAUWELS Piet	Directeur	DENDERMONDSE VOLKSW	Dendermonde
PEX Gilbert	Bestuurder	SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	Leuven
PIERS Ilse	Directeur	GOEDKOPE WONING	Kortrijk
SMETS Bart	Directeur	EIGEN WONING	Puurs
THORA Erik	Directeur	DIJLEDAL	Leuven

VANPOUCKE Daniël	Voorzitter	DE MANDEL/VLEM	Roeselare
VAN DEN BRUEL	Directeur	ONS DAK	Maaseik
VAN HOFFELEN Peter	Directeur	DE VOORKEMPEN	Sint-Job-int-Goor
VERDRU Koen	Directeur	MIJN HUIS	Harelbeke
VANOMMESLAEGHE Peter	Directeur*	DE ARK	Turnhout
VRANKEN Bart	Directeur	WOONPUNT ZENNEVALLEI	Halle
WOUTERS Karin	Directeur	WONINGENT	Gent

* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

** Aangesteld overeenkomstig artikel 14ter

*** Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

NAAM	FUNCTIE
KOCKX Alfons	Voorzitter
AUDENAERT Etienne	Tweede ondervoorzitter
DE CLERCK Peter	Penningmeester
BOLLEN Jo	Secretaris Raad van Bestuur
MALLANTS Björn	Directeur*
THORA Erik	Lid
VAN ELST Sven	Algemeen secretaris (verslaggeving)

* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET COLLEGE VAN TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

NAAM	FUNCTIE	BENAMING SHM	PLAATS
DE SMEDT Luc	Directeur	BRUGSE MIJ. VOOR DE HUISV	Brugge
DE WYNGAERT Theo	Directeur	HUISVEST. HEIST-OP-DEN-BERG	Heist-op-den-Berg
VERHELST Carine	Directeur	VOLKSWELZIJN	Dendermonde

LEDENLIJST 2017

PROVINCIE ANTWERPEN

DE IDEALE WONING

Diksmuidelaan 276

2600 Berchem

ABC

Reinaartlaan 8

2050 Antwerpen

GOED WONEN RUPELSTREEK

Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

GEZELLIGE WONINGEN

Bleekstraat 9

2880 Bornem

WOONHAVEN ANTWERPEN

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL

Nieuwstraat 3

2570 Duffel

GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Kameinestraat 3

2440 Geel

HUISVESTING HEIST-OP-DEN-BERG

Plantijnlaan 2

2220 Heist-Op-den-Berg

EIGEN HAARD

Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Abtsherbergstraat 10 bus 19

2500 Lier

WOONPUNT MECHELEN

Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Bosveld 152

2400 Mol

DE HEIBLOEM

Gladiolenstraat 10

2250 Olen

BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN

Kweekstraat 4 B

2330 Merksplas

EIGEN WONING

Palingstraat 48/101

2870 Puurs

SOCIALE BOUWMAATSCHAPPIJ SCHELLE

Jef Van Hoofstraat 19 bis

2627 Schelle

DE ARK

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

ZONNIGE KEMPEN

Grote Markt 39

2260 Westerlo

S.M. VOOR VOLKSHUISVESTING

August Van Landeghemplein 2

2830 Willebroek

DE VOORKEMPEN

Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)

2960 Sint-Job-in 't-Goor (Brecht)

ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMACHTSAPPIJ

Struikheidelaan 2

2070 Zwijndrecht

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

S.M. VOOR GOEDKOPE WONINGEN

Begijnhof 12 bus 7

3200 Aarschot

PROVIDENTIA

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

DIEST UITBREIDING

Bergveld 29

3290 Diest

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING

Bezemstraat 83 bus 131

1600 Sint-Pieters-Leeuw

WOONPUNT ZENNEVALLEI

Molenborre 26/01

1500 Halle

VOLKSWONINGBOUW

Wilselsesteenweg 23

3020 Herent

SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

Wijgmaalsesteenweg 18

3020 Herent

DIJLEDAL

Vaartkom 1B

3000 Leuven

SOCIAAL HUISVESTING LANDEN

Hertog van Brabantlaan 61

3400 Landen

ELK ZIJN HUIS

Lindeboomstraat 116

3080 Tervuren

SOCIALE HUISVESTING TIENEN

Menegaard 60

3300 Tienen

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Parkstraat 115

1800 Vilvoorde

PROVINCIE LIMBURG

KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Violetstraat 15

3580 Beringen

MAASLANDS HUIS

Langstraat 31

3630 Maasmechelen

NIEUW DAK

Grotestraat 65

3600 Genk

HASSELTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Gouverneur Roppesingel 53 bus 1

3500 Hasselt

CORDIUM

Gouverneur Roppesingel 133

3500 Hasselt

KEMPISCH TEHUIS

Ringlaan 20

3530 Houthalen-Helchteren

ONS DAK

Maastrichtersteenweg 31

3680 Maaseik

NIEUW SINT-TRUIDEN

Gorseweg 53

3800 Sint-Truiden

WOONZO

Hasseltsesteenweg 28 bus 1

3700 Tongeren

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

CV VOOR HUISVESTING GEWEST AALST (GEFUSIONEERD MET DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN)

Kanunnik Colinetstraat 15 bus 4 9300 Aalst

DEWACO WERKERSWELZIJN

Steenweg 439 9300 Aalst

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Diederik van Beverlaan 11 9120 Beveren

DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN (GEFUSIONEERD MET HUISVESTING AALST)

Begijnhoflaan 2 9200 Dendermonde

DE VOLKSWONINGEN (FUSIE VAN DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN EN HUISVESTING AALST)

Begijnhoflaan 2 9200 Dendermonde

DEINSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Stationsstraat 29 9800 Deinze

MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Stationsstraat 58 9900 Eeklo

DE GENTSE HAARD

Leiekaai 340 9000 Gent

WONINGENT

Lange Steenstraat 54 9000 Gent

VOLKSHAARD

Ravensteinstraat 12 9000 Gent

DE ZONNIGE WOONST

Rozenhoed 1 9220 Hamme

DENDERSTREEK

Heilig Hartlaan 54 9300 Aalst

TUINWIJK

Meersstraat 8 9160 Lokeren

MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN

Gaversesteenweg 510 9820 Merelbeke

NINOVE WELZIJN

Acaciastraat 1

9400 Ninove

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

Sint-Jozefsplein 18

9700 Oudenaarde

DE NIEUWE HAARD

Franklin Rooseveltplein 11 bus 1

9600 Ronse

VOLKSWELZIJN

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN

Zwanenhoekstraat 10

9170 Sint-Gillis-Waas

SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

William Griffithsstraat 92

9100 Sint-Niklaas

WOONANKER

Mariadal 1

9140 Temse

GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

HET LINDENHOF

Hanneusestraat 32 bus 2

8370 Blankenberge

BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Handboogstraat 2 bus 13

8000 Brugge

VIVENDO

Magdalenastraat 20 bus 1

8200 Sint-Michiels-Brugge

WOONWEL

Stuiverstraat 401

8400 Oostende

MIJN HUIS

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

ONS ONDERDAK

Ter Waarde 65

8900 Ieper

DE MANDELBEEK

Oostrozebeekstraat 136 bus 1

8770 Ingelmunster

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Brugstraat 16

8870 Izegem

GOEDKOPE WONING (GEFUSIONEERD MET ZUID-WEST-VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ & EIGEN HAARD IS GOUD WAARD)

Nieuwstraat 13

8500 Kortrijk

EIGEN GIFT-EIGEN HULP

Lt. Gen. Gerardstraat 2

8520 Kuurne

EIGEN HAARD IS GOUD WAARD (GEFUSIONEERD MET ONS DORP, GOEDKOPE WONING & ZUID-WEST-VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ)

Lauwbergstraat 121 bus 1

8930 Lauwe

ONS DORP (GEFUSIONEERD MET EIGEN HAARD IS GOUD WAARD)

IJzerstraat 2

8930 Menen

IMPULS (FUSIE VAN ONS DORP MET EIGEN HAARD IS GOUD WAARD)

IJzerstraat 2

8930 Menen

WONEN REGIO KORTRIJK (FUSIE VAN GOEDKOPE WONING, ZUID-WEST-VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ & EIGEN

HAARD IS GOUD WAARD) Nieuwstraat 13	8500 Kortrijk
DE GELUKKIGE HAARD Seringenstraat 2	8400 Oostende
DE OOSTENDSE HAARD Nieuwpoortsesteenweg 205	8400 Oostende
DE MANDEL Groenestraat 224	8800 Roeselare
TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ Stationsplein 3 C	8700 Tielt
CVBA WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE Brugse Steenweg 2	8630 Veurne
CVBA HELPT ELKANDER Hazepad 1	8790 Waregem
VITARE Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2	9800 Deinze
CV DE LEIE HUISVESTING Nieuwstraat 81	8940 Wervik
DE VLASHAARD Vanackerestraat 43	8560 Wevelgem
EIGEN HAARD Kortrijkstraat 117	8550 Zwevegem
ZUID-WEST-VLAAMSE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (GEFUSIONEERD MET GOEDKOPE WONING & EIGEN HAARD IS GOUD WAARD) Damkaai 5 bus 1	8500 Kortrijk

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE
HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN VZW VAN 25 APRIL 2017**

Volgende leden waren aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd (59/88):

Provincie Antwerpen

De Ideale Woning	Berchem
ABC	Antwerpen
Goed Wonen. Rupelstreek	Boom
Woonhaven	Antwerpen
Volkswoningen van Duffel	Duffel
Geelse Huisvesting	Geel
Lierse Maatschappij voor de Huisvesting	Lier
Molse Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Mol
De Heibloem	Olen
Sociale Bouwmaatschappij Schelle	Schelle
De Ark	Turnhout
Zonnige Kempen	Westerlo
Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting	Willebroek
De Voorkempen	Sint-Job-in't-Goor

Provincie Vlaams-Brabant

S.M. voor Goedkope Woningen	Aarschot
Providentia	Asse
Diest Uitbreiding	Diest
Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Sint-Pieters-Leeuw
Volkswoningbouw	Herent
Sociaal Wonen Arro Leuven	Herent
Dijledal	Leuven
Elk Zijn Huis	Tervuren
Huisvesting Tienen	Tienen
Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Brugse Maatschappij voor Huisvesting	Brugge
Vivendo	Sint-Michiels
Mijn Huis	Harelbeke
Ons Onderdak	Ieper
De Mandelbeek	Ingelmunster
Goedkope Woning	Kortrijk

Ons Dorp
De Mandel
Woonmaatschappij IJzer en Zee
Helpt Elkander
Eigen Haard
Zuid- West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij

Menen
Roeselare
Veurne
Waregem
Zwevegem
Kortrijk

Provincie Oost-Vlaanderen

CV voor Huisvesting Aalst
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Dendermondse Volkswoningen
De Gentse Haard
WoninGent
Volkshaard
De Zonnige Woonst
Tuinwijk
Merelbeekse Sociale Woningen
Ninove Welzijn
Sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen
Volkswelzijn
Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting
WoonAnker
Eigen Dak
Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele

Aalst
Beveren
Dendermonde
Gent
Gent
Gent
Hamme
Lokeren
Merelbeke
Ninove
Oudenaarde
Dendermonde
Sint-Niklaas
Temse
Wetteren
Zele

Provincie Limburg

Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting
Maaslands Huis
Nieuw Dak
Hacosi
Cordium
Kempisch Tehuis
Ons Dak
Woonzo

Beringen
Maasmechelen
Genk
Hasselt
Hasselt
Houthalen-Helchteren
Maaseik
Tongeren

I. Algemene Vergadering – Dagorde statutaire vergadering

1. Welkom door de heer Fons Kockx, voorzitter

2. Verslag van de Raad van Bestuur over de activiteiten van het werkingsjaar 2016

De heer Björn Mallants, directeur, brengt verslag uit over de activiteiten van de vereniging in het werkingsjaar 2016. Het verslag over de activiteiten van het werkingsjaar 2016 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

3. Statutaire benoemingen en aanstellingen overeenkomstig de artikelen 14 en 25 van de statuten

De vergadering stelt met eenparigheid van stemmen de volgende personen (opnieuw) aan:

Als “bestuurder” (overeenkomstig artikel 14):

- Antwerpen: Peter Van Hoffelen
- Vlaams-Brabant: Leen Deraedt
- Limburg: Georges Feucht
- Oost-Vlaanderen: Guido Lenaert
- West-Vlaanderen: Ilse Piers
- Vlaams-Brabant: Gilbert Pex

Als “commissaris” (overeenkomstig artikel 25):

- Luc de Smedt

4. Verslag toezichthouders op de rekeningen

De heer Luc de Smedt, toezichthouder op de rekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, geeft verslag op de rekeningen en de balans van het jaar 2016. Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

De jaarrekening 2016 en de balans 2016 worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

5. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2016

De heer Peter De Clerck, penningmeester, licht het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2016, dat deel uitmaakt van het jaarverslag, toe en beantwoordt, samen met de heer Björn Mallants, de vragen van de leden. Het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2016 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

6. Décharge aan de leden van de Raad van Bestuur en aan de toezichthouders op de rekeningen.

Met eenparigheid van stemmen verleent de vergadering décharge aan de leden van de raad van bestuur en aan de toezichthouders op de rekeningen.

7. Goedkeuring van de begroting over het jaar 2017

Met eenparigheid van stemmen wordt de begroting over het jaar 2017 goedgekeurd.

8. Vaststelling van de ledenbijdrage 2017

Er wordt besloten om de ledenbijdrage voor het werkjaar 2017 vast te stellen op hetzelfde bedrag

als dat voor het werkjaar 2016. Concreet wordt het lidgeld vastgesteld op 0,10% van de reële huuropbrengsten met minimumgrens 2.250 euro en maximumgrens 22.500 euro.

II. Algemene Vergadering – Informatief gedeelte

- Gedachtewisseling met Sien Winters, onderzoeksleider bij HIVA Onderzoeksgroep Sociaal en Economisch Beleid en Maatschappelijke Integratie van de KULeuven en Diederik Vermeir, onderzoeker bij UA, over het onderzoek inzake de grondige evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur

De Directeur
Björn Mallants

De Voorzitter
Fons Kockx

JAARVERSLAG 2017

SECRETARIAAT EN WERKING VERENIGING

Personeel

VVH heeft het werkjaar 2017 aangevat met een volledig ingevuld personeelskader, dat bestond uit:

Björn Mallants	-	Directeur (VT) in dienst sinds 16/6/2010
Ann Smeets	-	Management Assistant (VT) in dienst sinds 1/5/2011
Els Matthysen	-	Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst sinds 1/1/2011
Sven Van Elst	-	Stafmedewerker algemeen beleid (DT) in dienst sinds 1/1/2011, algemeen secretaris sinds 1/9/2017
Elke Verstrepen	-	Juridisch stafmedewerker (VT) in dienst sinds 1/12/2010



Björn



Ann



Els



Sven



Elke

Ledenbevragingen

In 2017 deed VVH verschillende bevragingen bij haar leden om cijfermateriaal te verzamelen, maar ook om ervaringen met geldende regels in kaart te brengen. Zo waren er onder meer bevragingen over:

- Problemen eigendomsvoorwaarde en onderbezetting
- Thema's Prijs Inspirerend Sociaal Wonen
- MyRent & MyRentPro
- Kindvriendelijk wonen
- Maaltijdcheques
- E-mailondersteuning VMSW
- Subsidiëring ADL-clusters

Studiedagen

Op 8 juni 2017 organiseerde het Technisch Forum 2.0 in samenwerking met het WTCB en Brandweer Antwerpen een studiedag over brandveiligheid in bestaande woningen. Tijdens de studiedag werd er ingegaan op de wettelijke normen en verplichtingen waaraan een sociale huurwoning moet voldoen en werden er concrete en praktische tips gegeven over manieren waarop de brandveiligheid in - soms oudere - sociale woningen kan verbeterd worden.

Op 28 november 2017 was professor Frankie Schram van de KU Leuven spreker op een studiedag over de openbaarheid van bestuur. Hij schetste het wettelijke kader en de praktische toepassing van de regelgeving.

Studiereis

Van 14 tot 17 mei 2017 organiseerde VVH een studiereis naar Kopenhagen, de hoofdstad van Denemarken. 50 personen, voorzitters, bestuurders en directeurs, namen aan de reis deel.

Maandag 15/5/2017

1. Danske Almene Boliger (DAB) – Kopenhagen

In de kantoren van DAB kregen we een uiteenzetting over het National Building Fund (Landsbyggefonden – LBF), een onafhankelijk orgaan dat voornamelijk gefinancierd wordt door de huur van de huurders. De belangrijkste activiteiten van de LBF zijn renovaties, sociale interventies, huurtekorten en kapitaalinjecties.

Bent Madsen, CEO van DAB, lichtte toe hoe een bouwproject gefinancierd wordt:

- 88% leent de 'housing association' bij de banken
- 10% van de kosten wordt door de gemeente betaald
- 2% komt van de waarborgsommen van de huurders

Leif Toiberg, Departementshoofd van DAB, legde uit dat de fondsen waarover LBF beschikt, volledig komen van de huur die de huurders betalen.

Het financiële model ziet er als volgt uit: afgeschreven leningen waarvan 2/3 door de huurders aan het LBF wordt betaald en 1/3 aan de lokale 'housing organisation'; G-contribution, dit is een soort van belasting op oude residentiële gebieden.

De fondsen worden voornamelijk aangewend voor:

- Cofinanciering van nieuwe non profit huisvesting
- Renovatie van oude gebouwen
- Slopen van flats in perifere regio's of in sociaal kwetsbare gebieden
- Reguleren van de huur wanneer gebouwen worden gerenoveerd
- Ondersteunen van 'housing organisations' in een economisch moeilijke situatie
- Sociaal werk – integratie etc. (masterplan)

Heel kenmerkend voor Denemarken zijn de Masterplannen. Er zijn 'Physical Masterplans' (o.a. voor

beschadigde gebouwen, moderniseren van flats, infrastructuur etc.,...). Maar nog belangrijker zijn de 'Social Masterplans'. Dit zijn gemeenschappelijke projecten tussen de huurders, de housing organisation en de gemeente binnen volgende domeinen:

- Veiligheid en welzijn
- Acties ter preventie van criminaliteit
- Educatie en tewerkstelling
- Vroege preventie en ouderlijke verantwoordelijkheid

2. Urbanplanen - Kopenhagen

Na het bezoek aan DAB, was het richting Urbanplanen, één van de grootste housing areas in Kopenhagen, met 2500 woningen. Hier zijn verder een school, een kerk, een kinderopvang, een park, een bibliotheek etc. aan verbonden.

Uit de presentaties daar vernamen we dat er toch wel wat verschillen zijn met de Vlaamse sociale huisvesting.

De Denen gebruiken de term 'public housing' en niet 'social housing' zoals wij. Waarom? Omdat het systeem voor iedereen open staat, ongeacht het inkomen.

Nog een belangrijk verschil is dat het hele concept van uitvoering van plannen geïnspireerd en gedirigeerd wordt door de 'tenants democracy'. Het komt er op neer dat de huurders uiteindelijk alles zelf bepalen. Er wordt een 'Board of Tenants' gekozen die wordt bijgestaan door specialisten op financieel, technisch-bouwkundig, administratief en sociaal vlak.

In vergelijking met de huurprijs bij ons, ligt die in Denemarken ook een pak hoger: € 1100 voor een gerenoveerde woning en € 1900 voor een nieuwbouwwoning.

Wat Urbanplanen zelf betreft: zij staan voor een grote uitdaging. De sociale problematiek is enorm groot (en bij uitbreiding ook in de rest van Kopenhagen). Er zijn te veel werklozen en niet-opgeleiden, te veel school drop outs. Dit houdt het inkomen laag, ze worden geconfronteerd met hangjongeren, ... Urbanplanen heeft hier een aantal programma's voor opgezet: zo worden jongeren geholpen met hun huiswerk, wordt er gezorgd voor nuttige vrijetijdsbesteding, wordt er gepoogd de mensen aan een job te helpen. Voor mensen die niet op de reguliere arbeidsmarkt terecht kunnen, passen zij het principe van de sociale economie toe. Er wordt bijvoorbeeld eigen honing gemaakt die dan verkocht wordt.

3. Munksøgård - Roskilde

Munksøgård is de naam van een 'eco village', gelegen in Roskilde.

Het kernidee achter deze gemeenschap was een beweging creëren die milieuvriendelijke technologieën en praktijken in de constructie van de huizen alsook in de uitvoering ervan integreert. Ter zelfde tijd wordt er hoge prioriteit toegekend aan het vestigen van een sterke gemeenschap onder de bewoners, ondersteund door huizen voor gemeenschappelijke activiteiten, gemeenschappelijke gebieden (play area, moestuinen, ...) etc.

De bewoners hebben de ontwikkeling gepland met de hulp van professionals en het zijn zij die de 'nederzetting' managen.

In het gemeenschapshuis kregen we een presentatie waar werd gefocust op wat een ecovillage nu precies is en hoe zij bijdragen tot een lagere impact op het milieu, een hogere levenskwaliteit en lokale ontwikkeling. Er werd ook bekeken hoe sociale huisvestingsmaatschappijen in Denemarken betrokken zijn in de creatie van eco villages.

Dinsdag 16/5/2017

Met de bus richting Odense.

1. Civica en FAB

Bij Civica staat de term 'sustainability' (duurzaamheid) centraal. Zij streven naar een duurzame manier van bouwen. Gebouwen bedragen immers 1/3 van de consumptiegoederen in de wereld, en leiden tot een gelijkaardige proportie aan CO₂- emissie en afval.

Dit leidt dan weer tot klimaatverandering, uitputting van grondstoffen etc. Civica maakt zich sterk dat deze aantallen sterk gereduceerd kunnen worden door 'sustainable building'.

Social housing in Denemarken bedraagt 18-20%. Vandaar dat er een grote verantwoordelijkheid is om door het ontwerpen en gebruiken van gebouwen de positieve effecten op de maatschappij en de natuur als een geheel te laten stijgen, en de negatieve effecten zoveel mogelijk te reduceren. Dit kadert in een eerder holistische visie. Via een gestructureerde aanpak (cfr. DNGB certificate) poogt men dit te bewerkstelligen.

Verschillende projecten, waaronder het awardwinnende Korsløkkeparken van FAB werden voorgesteld, om aan te tonen hoe de Denen dat 'sustainable building' nu in de praktijk aanpakken.

2. Vollsmose

In Vollsmose werden we ingeleid in hoe de Denen omgaan met de sociale problematiek in de praktijk. Vollsmose is de grootste 'deprived area' (achtergestelde wijk) van Denemarken, met 80 verschillende nationaliteiten. 68% van de bewoners heeft een immigratieachtergrond.

De grote uitdagingen daar zijn de hoge werkloosheidsgraad, de lage scholingsgraad, het laag inkomen per gezin, en onveiligheidsgevoelens en criminaliteit.

In Vollsmose wordt er in dat kader veel gewerkt rond jeugdproblematiek (studeren, uitgaan, drugs, werkloosheid, geldbeheer, huiswerkbegeleiding, zoeken naar hobby's, schoolverzuim etc.). Heel veel belang wordt ook gehecht aan de 'parental responsibility'. Alles staat en valt immers met de betrokkenheid van de ouders.

Woensdag 17/5/2017

1. Kuben Management

Op de laatste dag brachten we een bezoek aan Kuben Management in Kopenhagen. Kuben is een ingenieursbureau dat voor de sociale woningbouw heel wat innovatieve elementen heeft aangebracht. Ze werken vooral rond de esthetiserende effecten van zonne- en warmtepanelen aan de woningen van de 'estates'. Ook energiebesparende maatregelen worden door hen aangebracht door gebruik te maken van o.a. warmterecuperatie bij ventilatie, warmtepompen, dubbele beglazing etc.

Paritair Comité 339

Op 3 juni 2015 verscheen in het Belgisch Staatsblad de mededeling dat het mandaat van de leden van het Paritair Comité 339 vervalt op 4 december 2015. VVH heeft zich opnieuw kandidaat gesteld en heeft opnieuw twee effectieve en twee plaatsvervangende leden. De delegatie van VVH die werd voorgedragen in het

voorjaar van 2016 bestaat uit Fons Kockx en Björn Mallants als effectief lid, en Karin Wouters en Anja Schoeters als plaatsvervangend lid.

Op 4 juli 2016 verscheen het besluit tot aanstelling van 20 mei 2016 van de leden van PC 339 in het Belgisch Staatsblad.

In 2017 werd uiteindelijk een doorbraak gerealiseerd in de onderhandelingen binnen de werking van PC 339. Drie CAO's of federaal niveau die reeds lang in onderhandeling waren werden uiteindelijk gefinaliseerd. Deze drie CAO's waren de voorwaarde voor de vakbonden om over te gaan tot de oprichting van subcomités per geest. Vooral de CAO rond de syndicale delegatie, en vooral het aantal werknemers als grens, was zeer lang een breekpunt voor VVH. Uiteindelijk gaf de Raad van Bestuur van VVH mandaat aan de afgevaardigden in PC 339 om in deze op te schuiven tot 25 werknemers, dit binnen een scenario waarbij de modaliteiten (vb. syndicalisatiegraad, aantal,...) op het gewestelijke niveau ingevuld zullen worden. Uiteindelijk slaagde de woordvoerder van VVH in PC 339, directeur Björn Mallants, deze onderhandeling af te kloppen op 30 werknemers. Dus hoger dan de ondergrens die was vooropgesteld.

Op 5 december ondertekende de sociale partners drie CAO's: over het indexeringsmechanisme, over het minimumloon en zoals dus al besproken over de syndicale delegatie. Ook ondertekende de sociale partners de vragen tot oprichting van subcomités.

In 2017 vond ook een verzoening plaats binnen de schoot van PC 339 tussen werkgever en werknemers van een Vlaamse SHM.

PC 339 kwam in 2017 samen op 9 mei (met de verzoening), 18 september, 14 november en 5 december (met de ondertekening van de CAO's).

Rechtspraak

Annulatieberoep BVR Beheeraspecten

39 SHM's en VVH vorderden op 11 augustus 2014 de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. van 12 juni 2014), inzonderheid de hoofdstukken 3 (de artikelen 7 en 11), 5 en 6 (artikel 20). 8 SHM's sloten zich in oktober 2014 bij deze vraag om nietigverklaring aan. In 2015 werd geen verdere evolutie genoteerd in dit dossier. In de loop van 2016 bracht de Auditeur verslag uit in het voordeel van de Vlaamse Overheid.

In de tussentijd werden de meeste bepalingen overigens door de decreetswijzigingen aan o.m. de Vlaamse Wooncode in een decretale bepaling - met een hogere wetgevende hiërarchie - waardoor de procedure sowieso deels zonder voorwerp is geworden. Ook omdat net het gebrek aan decretale grondslag een van de belangrijke argumenten was. Overigens had dezelfde Raad van State de betreffende decreetswijzigingen geadviseerd.

De finale uitspraak van de Raad van State op 28 maart 2017 (nr. 237.839) stelde VVH in het ongelijk. De conclusie van de Raad van State was dat het niet disproportioneel is dat de Vlaamse Overheid een beperking oplegt aan het aantal bestuurders in het kader van de erkenning van SHM's als uitvoerders van het Vlaamse sociaal woonbeleid.

Advies over het 'Performantiedecreet'

In de loop van 2017 werd het 'Performantiedecreet' finaal goedgekeurd door het Vlaams Parlement (zie verder). In een eerste lezing (voorontwerp van decreet) was hierin zeer veel opgenomen dat een (te) verregaande inperking inhield van de private rechtspersoonlijkheid van de SHM's. De Raad van State maakte echter brandhout van deze eerste lezing van het ontwerp. Het 'Performantiedecreet' werd dan ook zeer sterk afgezwakt. Natuurlijk bleef het uitgangspunt – de schaalgrootte van 1.000 woningen – wel opgenomen.

VVH heeft laten onderzoeken – en hierover ook uitgebreid teruggekoppeld – of een annulatieberoep bij het Grondwettelijk Hof tegen dit 'Performantiedecreet' kans op slagen had. Aangezien het uiteindelijke decreet na het advies van de Raad van State sterk afgezwakt was leek een directe vernietiging door het Grondwettelijk Hof weinig waarschijnlijk (de vraag om een zekere schaal te hebben in functie van de erkenning als SHM lijkt te passen binnen de Vlaamse bevoegdheid in zake sociaal wonen). Vooral omdat de elementen die in strijd lijken met diverse rechtsprincipes reeds vanaf de aanvang in de Vlaamse Wooncode staan en niet gewijzigd werden door dit decreet – wat wel nieuwe en discutabel was werd zoals gezegd verwijderd. Het lijkt beter te wachten tot eventueel op basis van de schaalgrootte de erkenning wordt ingetrokken van een SHM en de artikels waarvan sprake geactiveerd om in dit kader de geldigheid aan te vechten. Een heel aantal van de eventuele argumenten voor dergelijke procedure zitten vervat in het advies van de Raad van State én het advies dat VVH heeft laten opmaken. Dit wil zeggen dat de sector alvast goed gewapend is op het moment dat eventueel dergelijk stappen gezet zouden worden.

Fundamenten 2017



2018-1	<ul style="list-style-type: none"> ROOTS - Chokri Mahassine & Erhan Demirci groeiden op in een sociale woonwijk in het Limburgse Ham ACTUEEL - SHM's bepleiten herinvoering bindend sociaal aandeel in woonprojecten Vijf vragen over openbaarheid van bestuur WERKGEVER - PC339: consensus in de sector over drie voorliggende CAO's Vragen aan Bart Velleman, afdelingshoofd Projectrealisatie VMSW VVH ondertekent Europese Verklaring voor Verantwoorde Huisvesting
2017-4	<ul style="list-style-type: none"> DOSSIER - Versnelde toewijzingen: succesfactoren en valkuilen ROOTS - Ann De Brabandere, vijfvoudig Belgisch judokampioen groeide op in sociale woonwijk Vijf vragen over BTW en sociale huur ACTUEEL - Dringend nood aan sociaal huurbesluit 2.0
2017-3	<ul style="list-style-type: none"> ROOTS - Axl Peleman: "Dankbaarheid en nederigheid, dat heb ik geleerd aan de Antwerpse blokken van 't Kiel" ACTUEEL - Nieuw procedurebesluit na bochtig parcours dan toch van start Vijf vragen over omgevingsvergunningen
2017-2	<ul style="list-style-type: none"> THEMANUMMER archeologie: SHM's leveren een waardevolle bijdrage ROOTS - Ingrid In 't Ven, historicus en archeoloog, groeide op in een sociale woonwijk in Rumst Vijf vragen over archeologie ACTUEEL - Kaderbesluit Sociale Huur (KSH): de belangrijke pijnpunten

Persberichten 2017

In 2017 verspreidde VVH de volgende persberichten:

<i>15 maart 2017</i>	Sociale huisvestingsmaatschappijen geven huurders bijna half miljard euro ademruimte
<i>4 oktober 2017</i>	Maak vooral werk van sociaal wonen in eigen streek... Sociale huisvestingsmaatschappijen bepleiten herinvoering bindend sociaal aandeel in woonprojecten



Sociale huisvestingsmaatschappijen geven huurders bijna half miljard euro ademruimte

461.312.824 euro. Zo immens is de financiële ademruimte die sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in 2015 mogelijk gemaakt hebben voor hun huurders. Het gaat om 150.000 gezinnen, samen 400.000 personen. Hun armoederisico daalde hierdoor met 40%.

Op 1 maart 2017 werden verschillende wijzigingen aan de sociale huurreglementering van kracht. Deze hebben als doel om een eerlijke toegang tot een sociale woning te garanderen, onder meer door tijdelijke huurcontracten in te voeren. Het decreet over de taalkennis is recent op 22 februari 2017 gestemd. Dit waren speerpunten van het Vlaams Regeerakkoord over sociaal wonen.

Volgens de beleidsnota van minister Homans zou in het najaar van 2015 ook de evaluatie van het financieringsbesluit van de sociale huisvestingssector opgestart worden. Deze evaluatie liep echter vertraging op. In het Vlaams Regeerakkoord is er sprake van een evaluatie van de sociale huurprijsberekening, maar ook dat is weinig concreet.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VHH) vraagt dan ook spoedig werk te maken van deze andere speerpunten van het Vlaamse beleid in zake sociaal wonen. Dit is nodig om de financiële leefbaarheid van de sector op termijn te garanderen. En dus om de financiële ademruimte van bijna een half miljard euro die de sector aan haar huurders geeft ook in de toekomst mogelijk te maken.

VVH wil de doemberichten en alarmbellen over een sector die zich failliet bouwt kaderen. De sector heeft het probleem van de financiering al meermaals aangekaart. Een aanpassing werd vooropgesteld in het Vlaams Regeerakkoord. De problematiek werd op basis van een rapport van VVH besproken in het Vlaams Parlement waar de minister van Wonen het probleem erkende en waar ze tevens beloofde te remediëren. Oplossingen zoals (veel) goedkopere en kleinere woningen of een globale huurverhoging, zoals vandaag verscheen in de media, missen nuance. Ons systeem van sociaal wonen is net zeer doelmatig door een grotere tegemoetkoming voor zwakkere huurders. Zo maar de huur verhogen raakt dus vooral de zwakste groep. Ook zonder meer (veel) goedkoper en kleiner bouwen is volgens VVH geen oplossing. Op korte termijn zorgt dat voor een reductie in de bouwcost, maar de leefbaarheid van wijken, de duurzaamheid van het project,... komen dan zonder twijfel in het gedrang. Wat de maatschappelijke kost hiervan zal zijn, valt heel moeilijk te becijferen. Hij zal in elk geval heel wat hoger liggen dan de kosten die uitgespaard worden door kleinere en goedkopere, lees minder duurzame, woningen te bouwen.

Sociale correctie van 461.312.824 euro

Meer en meer gezinnen hebben het vandaag ontzettend moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen. Ook duurzaamheid vormt een alsmaar grotere uitdaging. Om die redenen investeren SHM's veel in meer en betere sociale woningen. VVH berekende deze financiële ademruimte op basis van de beschikbare data van het volledige sociale huurpatrimonium voor 2015. 'We bepalen de huurprijs grotendeels op basis van het inkomen van de huurder. Onze woningen hebben allemaal een geschatte markthuurlaag die overeenkomt met de prijzen op de private huurmarkt. We kunnen het verschil tussen die markthuurlaag

en de effectieve huurinkomsten perfect berekenen', zegt Björn Mallants, directeur van VVH. Door deze zeer grote sociale correctie in de huurprijs kunnen 150.000 sociale woningen in Vlaanderen verhuurd worden aan gemiddeld iets meer dan 290 euro per maand. De gemiddelde "korting" die onmiddellijk de nodige financiële ademruimte geeft aan de huurder bedroeg in 2015 ongeveer 260 euro per maand.

Financiering door projectsubsidie

De Vlaamse overheid komt niet tussen in de korting die de SHM's geven. Wel worden nieuwe projecten en renovaties gefinancierd met leningen van de Vlaamse overheid met een negatieve (-1%) rente voor nieuwbouw- en renovatieprojecten.

'Daarnaast is er nog een beperkte correctie voor SHM's met zeer lage huurinkomsten, maar die bedraagt nog geen 4 miljoen euro voor heel Vlaanderen. Dat is nog geen 27 euro per sociale woning per jaar. Het is dus echt wel de projectfinanciering die er voor zorgt dat onze sector jaarlijks bijna een half miljard korting kan geven aan woonbehoeftige gezinnen. Het systeem zou zelf bedruipend moeten zijn, maar het staat op termijn onder druk', stelt Mallants.

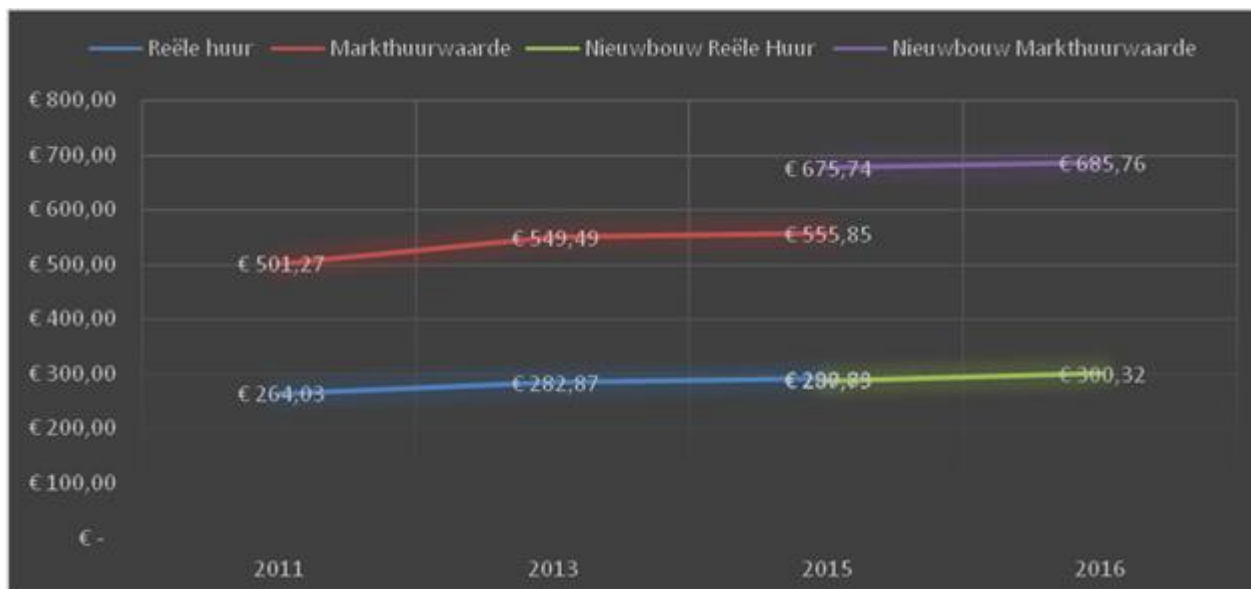
Grote uitdagingen voor de sector – multiplicatoreffect voor de economie

De sociale huisvestingssector kent enorme uitdagingen. De woonbehoefte in Vlaanderen was nooit zo groot. Ook de terechte aandacht voor duurzaamheid noopt tot actie, niet alleen om milieuredenen, maar ook om de soms hoge energiekosten van sociale huurders aan te pakken. Concreet investeert de sector heel veel in meer en betere woningen. Investeringen, in 2015 nog goed voor een record van 1,3 miljard, die onmiddellijk de economie versterken. 'Elke euro die de overheid via gesubsidieerde leningen voorziet voor sociale huurprojecten vermenigvuldigen we met drie als investering in de private bouwsector,' zegt de directeur van VVH.

Daar staat natuurlijk een prijs tegen over. En het risico bestaat dat het systeem op zijn limieten stuit. 'Wat we zien is dat de markthuurwaarde van sociale woningen op een paar jaar tijd zeer sterk is toegenomen, vooral door meer nieuwbouw en veel renovaties. We hebben het hier over tienduizenden woningen. Helaas is de gemiddelde huurprijs maar gestaag gestegen, onder meer omdat de inflatie veel lager bleek dan ingeschat werd. Daar kwam nog een indexsprong bovenop. De sociale correctie is dus veel sterker gestegen dan de huurprijzen. Jaarlijks gaat het om 150 miljoen euro meer in vergelijking met 2009. Het wordt lastig om dit blijven volhouden. We moeten dit bekijken, zoals ook in het Vlaams Regeerakkoord staat.'

Alert blijven voor een haalbare financiering op lange termijn

Een van de mogelijke pistes om de sociale huisvestingssector financieel gezond te houden is een grotere differentiatie tussen nieuwbouw en recent gerenoveerde woningen en bestaande – oudere – woningen. De energiekost is veel lager en het comfortniveau is veel hoger in vergelijking met het ouder patrimonium met eenzelfde huurprijs. 'We stellen vast dat nieuwe complexen momenteel lage huren kennen, ongeveer even hoog als het gemiddelde van de hele sector, 300 euro per maand. Deels komt dit door steeds zwakkere instroomprofielen. De sociale correctie voor deze projecten is bijna 400 euro per maand. We moeten alert zijn dat we op termijn niet op de limieten van ons systeem stoten, zeker omdat het die projecten zijn waar de grootste afbetalingslast op weegt omdat natuurlijk de investeringen hier zeer groot zijn,' zegt Mallants. Voor 2016 zijn nog geen globale cijfers beschikbaar. Uit een eigen voorlopige bevraging door VVH blijkt dat de reële huurprijs voor nieuwe projecten volledig in lijn ligt met de globale gemiddelde huurprijs. Het financiële tekort, en dus ook de sociale correctie, is natuurlijk veel groter. Vooral voor nieuwe projecten en grondige renovaties is het tekort groot. De sector bouwt momenteel ongeveer 2500 nieuwe woningen per jaar en renoveert er 5000.



Bron: VMSW – bevraging VVH voor 2016.

Door 100 jaar te investeren in sociaal wonen is een systeem op poten gezet dat zonder noemenswaardige directe subsidiëring door de overheid voor de exploitatie bijna een half miljard euro per jaar aan huurkorting kan voorzien. Dat is iets om trots op te zijn. De enorme investeringen houden het risico in dat die balans tussen historisch patrimonium en financiering van nieuwe projecten op termijn verstoord raakt. ‘Met de steeds groeiende wachtlijst en de enorme uitdagingen op het vlak van duurzaamheid is niets doen natuurlijk geen optie,’ besluit Mallants. ‘We willen samen met de minister van Wonen en de Vlaamse Regering verder bekijken hoe we sociaal wonen, een structurele dam tegen armoede voor 400.000 mensen, ook in de toekomst kunnen verankeren en versterken.’

Perscontact voor meer informatie:

Björn Mallants, directeur VVH:

0484 074 180 - bjorn.mallants@vvh.be – twitter: @BjornMallants

www.vvh.be

Over VVH (de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen)

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) overkoepelt de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen in de huursector. Deze autonome vennootschappen bieden kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan voor een sociale doelgroep. De vereniging heeft drie kerntaken:

- a) VVH is een ledenvereniging. Zij ondersteunt haar leden met informatie, studiedagen en vorming. Ze verzamelt good practises, bereidt modeldocumenten voor en geeft haar leden advies in diverse domeinen. VVH vertrekt vanuit overleg tussen haar leden voor visieopbouw.
- b) VVH is een belangenvereniging. Zij werkt beleidsvoorbereidend en remediërend om zo in de praktijk werkbare reglementering en procedures te verkrijgen. VVH is erkend als werkgeversorganisatie in het kader van Paritair Comité 339.
- c) VVH voert een coherente en duidelijke communicatie over haar werking naar haar leden, andere actoren in de sector en derden.



Maak vooral werk van sociaal wonen in eigen streek...

Sociale huisvestingsmaatschappijen bepleiten herinvoering bindend sociaal aandeel in woonprojecten

Vandaag opende het Laatste Nieuws op de voorpagina met de kop 'Eigen inwoners krijgen voorrang bij aankoop woning'. Snel bleek dat het ging over het heractiveren van de in 2013 vernietigde maatregel uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, namelijk 'Wonen in eigen streek'. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) roept op om ook de andere maatregel die toen vernietigd werd, waarin voorzien werd om een bindend sociaal aandeel in woonprojecten op te leggen, opnieuw mogelijk te maken. De ervaring uit het verleden kan helpen om het systeem waar nodig bij te sturen, zoals in het voorstel rond 'Wonen in eigen streek'.

'Het principe van het bindend sociaal aandeel was voorzien in het Decreet Grond- en Pandenbeleid, maar werd net als 'Wonen in eigen streek' vernietigd door het Grondwettelijk Hof,' zegt Björn Mallants, directeur van VVH. 'Deze vernietiging was - in tegenstelling tot 'Wonen in eigen streek' – niet echt ten gronde, maar vooral 'technisch'. Het principe voorzag voor projectontwikkelaars afnamegaranties van het sociaal woonaanbod door de overheid en dat is staatsteun en moest dus aangemeld worden bij Europa. Dat is makkelijk op te lossen.'

Grond- en pandenbeleid is evenwichtige oefening, 'cherry picking' niet wenselijk

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid was een oefening die diverse evenwichtige ontwikkelingen in het woonbeleid aan elkaar koppelde. En dit in de hele woonmarkt, dus het sociale, private en bescheiden - betaalbare – luik, zowel voor eigenaars als huurders. Hieruit sprak de visie om instrumenteel de hele Vlaamse woonmarkt op het lokaal niveau - en met de gemeente als regisseur van het woonbeleid zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode - aan te pakken.

Zo werd onder meer een groeipad voor sociale woningen voorzien, met extra budgetten en doelstellingen per gemeente. Dit is nog altijd de basis van het investeringsprogramma van de Vlaamse Regering - een programma waarvoor overigens recent, zoals aangekondigd in de Septemberverklaring van de Vlaamse Regering, een belangrijk extra volume van 285 miljoen euro werd vrijgemaakt.

Door de zeer evenwichtige opbouw is het logisch dat een mogelijk herstel focust op alle vernietigde onderdelen en niet louter op het 'Wonen in eigen streek'.

Het bindend sociaal aandeel in woonprojecten had ook als doel om in elke gemeente in Vlaanderen voldoende sociale woningen te voorzien, als structurele oplossing voor woonbehoefte. Om dus 'sociaal wonen in eigen streek' voor iedereen mogelijk te maken... Om betaalbaar en kwalitatief wonen te garanderen niet enkel voor de eigen inwoners die eigendom kunnen verwerven, maar ook voor hen die op de huurmarkt aangewezen zijn.

Betaalbaarheid als argument

De initiatiefnemers voor een nieuwe regeling 'Wonen in eigen streek' trachten heel hard - door een aantal vooropgestelde aanpassingen - de maatregel voor te stellen als een instrument voor 'betaalbaarheid'. Uiteindelijk was het gebrek aan onderbouw voor het 'sociaal doel' - in casu betaalbaar wonen voor de eigen

inwoners - de voornaamste reden voor de vernietiging door het Grondwettelijk Hof. In sociaal wonen staat het sociale doel - namelijk de betaalbaarheid voor woonbehoeftige gezinnen opvangen - evident buiten kijf. Zowel de Belgische rechtscolleges als het Europees Hof hebben dit meermaals expliciet bevestigd. Dit is overigens ook de basis voor de vaak (te?) uitgebreide sturing van het Vlaams sociaal woonbeleid door de overheid.

'De mogelijkheid om een bindend sociaal aandeel in woonprojecten op te leggen heeft een bewezen effect op de realisatie van extra sociale woningen en dus de betaalbaarheid voor woonbehoeftige gezinnen. Het effect loopt op tot een vermindering van het armoederisico met 40%', aldus Mallants. 'De argumentatie voor 'Wonen in eigen streek' lijkt nog steeds een dubbel op zijn kant in zake sociaal doel. De gehanteerde inkomensgrenzen zijn meer dan de helft hoger dan die voor de doelgroep voor sociaal wonen. Het is dan toch evident dat het bindend sociaal woonaandeel, dat ook vernietigd werd maar om heel andere redenen - en waar het sociaal doel niet in vraag wordt gesteld - ook opnieuw geactiveerd wordt.'

Wonen in eigen streek... in sociaal wonen

Zoals gezegd staat het sociaal doel van sociaal wonen, en ook van het opleggen van een bindend sociaal woonaandeel in woonprojecten vanuit deze doelstelling, niet ter discussie. De technische grond waarop dit luik van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd werd, lijkt makkelijk op te lossen.

Het feit dat de 'lokale voorrang' voor eigen inwoners reeds op vele vlakken wordt toegepast, bewijst dit. Zowel voor sociale huur- als koopwoningen geldt (meestal) een lokale voorrang. Het feit dat bijgestuurd wordt vanuit de overheid in sociaal wonen met betaalbaarheid als doelstelling heeft dus steeds - ook voor een lokale voorrang - elke toets doorstaan.

'We geven in sociaal wonen in veel gevallen voorrang op basis van een lokale binding. Het zou te gek voor woorden zijn als nu kruid wordt verschoten op een vernietigde maatregel met inkomensgrenzen die meer dan de helft hoger liggen dan voor sociaal wonen, zonder ook dat andere instrument voor betaalbaar wonen - een bindend sociaal aanbod in woonprojecten - opnieuw mogelijk te maken,' stelt Mallants duidelijk.

Sociale objectieven en schaalgrootte als resultaatsverbintenis

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid heeft zoals gezegd objectieven opgelegd aan elke gemeente op vlak van sociaal wonen. Recent werd het halen van deze objectieven ook ingeschreven als voorwaarde om erkend te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij, en dit naast een minimale schaalgrootte van 1.000 woningen.

Het belangrijkste instrument dat was uitgewerkt om deze projecten overal mogelijk te maken werd vernietigd in 2013. Dit maakt het voor verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen moeilijk of zelfs onmogelijk om te voldoen aan de gevraagde doelstellingen.

'Het Decreet Grond- en Pandenbeleid was een uitgebreide en evenwichtige oefening, met effecten in alle aspecten van het woonbeleid. Het voorstel om de vernietigde bepalingen opnieuw te bekijken is positief. Maar dan wel alle vernietigde bepalingen, dus ook het bindend sociaal aandeel. Anders blijft voor ons alleen de last, maar geen enkele lust meer over. En dan sociale huisvestingsmaatschappijen afrekenen op het niet halen van objectieven, of een bepaalde schaalgrootte is gewoon niet correct,' zo besluit Mallants.

VVH pleitte in haar 'Memorandum 2014' voor een 'stimulerend kader voor sociale invulling'

Het Vlaamse woonbeleid heeft de regierol bij de lokale overheid gelegd. De gemeente is de laatste jaren sterk gestimuleerd om deze rol in te vullen via het lokaal woonoverleg, het lokale toewijzingsreglement en de bindende sociale objectieven. Door het wegvallen (*vernietigde maatregel bindend sociaal aandeel, bm*) van de sociale normen in vergunningen is een belangrijk instrument voor het lokaal (sociaal) woonbeleid weggevalen.

VVH vraagt dat er werk wordt gemaakt van een instrument dat – inspelend op de lokale behoefte – de gemeente een kader aanreikt om aan de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijkheden te bieden voor de realisatie van het nodige sociale woonaanbod. Dit moet natuurlijk in goed overleg met alle actoren gebeuren. Dit instrument mag geen dwingend keurslijf zijn, maar een stimulerend kader dat gemeentes aan de slag laat gaan om in grotere ontwikkelingen een sociale invulling mogelijk te maken.

Perscontact voor meer informatie: www.vvh.be

Björn Mallants, directeur VVH: 0484 074 180 - bjorn.mallants@vvh.be – twitter: @BjornMallants

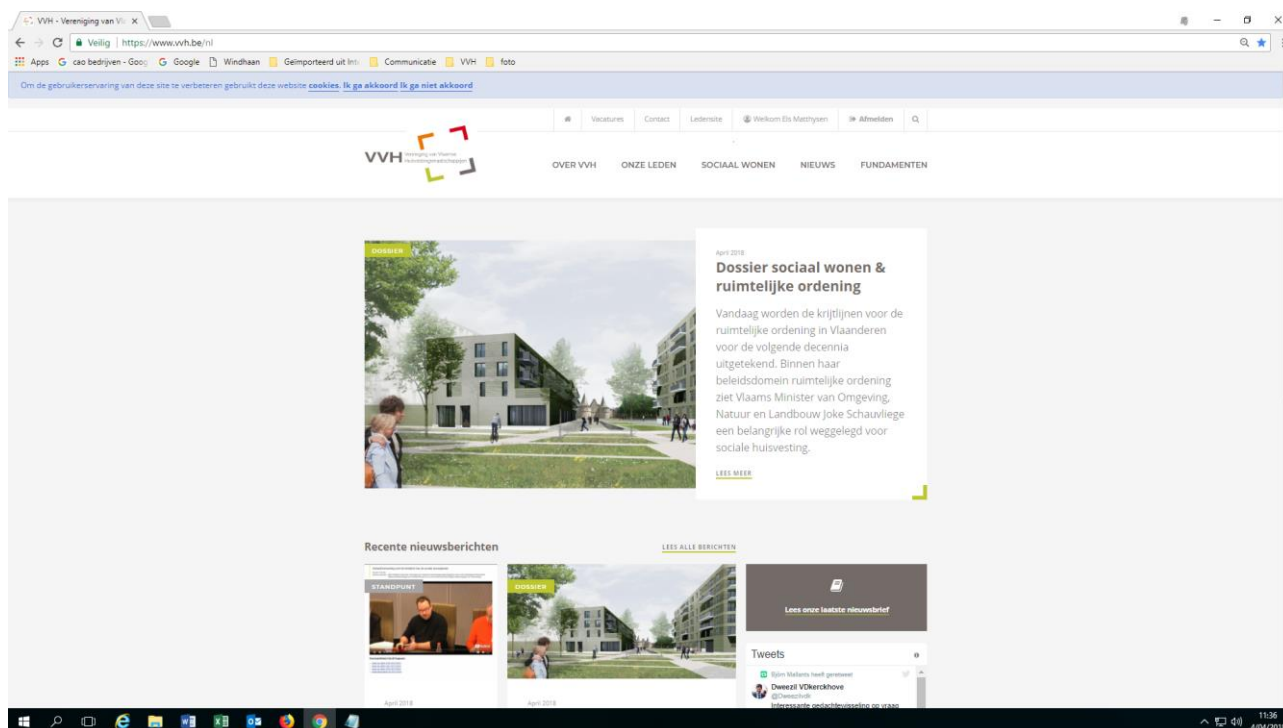
Over VVH (de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen)

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) overkoepelt de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen in de huursector. (Deze autonome vennootschappen bieden kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan voor een sociale doelgroep.

De vereniging heeft drie kerntaken:

- a) VVH is een ledenvereniging. Zij ondersteunt haar leden met informatie, studiedagen en vorming. Ze verzamelt goodpractices, bereidt modeldocumenten voor en geeft haar leden advies in diverse domeinen. VVH vertrekt vanuit overleg tussen haar leden als basis voor visieopbouw.
- b) VVH is een belangenvereniging: Zij werkt beleidsvoorbereidend en remediërend om zo in de praktijk werkbare reglementering en procedures te bekomen. VVH is erkend als werkgeversorganisatie in het kader van Paritair Comité 339.
- c) VVH voert een coherente en duidelijke communicatie over haar werking naar haar leden, andere actoren in de sector en derden.

WEBSITE (www.vvh.be)



Net voor de feestdagen lanceerde VVH haar vernieuwde website. Met een frisse look en een gebruiksvriendelijke navigatie wil de koepelorganisatie haar leden informeren, maar vooral iedereen die interesse heeft in sociale huisvesting in Vlaanderen.

Björn Mallants, directeur VVH: 'De meeste sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) informeren hun huurders en kandidaat-huurders vandaag al digitaal. Uiteraard blijft ook papieren communicatie belangrijk. VVH wil een zo ruim mogelijk publiek informeren over de activiteiten en standpunten van de sociale huisvestingssector via haar vernieuwde website.

Er ging een heel denkproces aan de lancering vooraf. **Els Matthysen**, stafmedewerker communicatie: 'In het verleden communiceerden we met onze leden vooral via elektronische nieuwsbrieven en e-mail. Ons belangrijkste forum naar de brede buitenwereld was Fundamenten. Voor alle duidelijkheid, ons magazine zal vier keer per jaar op papier in de bus blijven vallen bij onze 3000 abonnees. Met de vernieuwde website, die tot stand kwam in samenwerking met Figure8, willen we de artikels over onze standpunten, onze activiteiten, de reeks Roots over BV's die opgroeiden in een sociale woning, heel veelzijdige dossiers,... ook digitaal toegankelijk en doorzoekbaar maken voor een ruim publiek. De vernieuwde website zal een echte actualiteitsite worden waar regelmatig nieuwe berichten op zullen verschijnen.'

Sven Van Elst, algemeen secretaris: 'Daarnaast zal er voor onze leden, zoals vroeger, een gesloten deel blijven met een elektronisch archief van o.a. verslagen van vergaderingen en presentaties van studiedagen. Leden zullen zich ook heel gemakkelijk via de website kunnen inschrijven voor studiedagen en opleidingen. Nieuw is dat de SHM's hun vacatures vanaf nu ook op de website van VVH zullen kunnen bekendmaken.'

Björn Mallants: 'We hebben onze leden al geïnformeerd over de vernieuwde website en de eerste reacties zijn heel positief. We zijn er zeker van dat heel snel ook andere geïnteresseerden de weg zullen vinden naar VVH.be. Ik zou alvast aan iedereen willen zeggen: Welkom en breng ons regelmatig een digitaal bezoekje.'

OVERLEG

VMSW-VVH-VLEM

Dit **overleg** was lange tijd het belangrijkste overlegmoment tussen de (belangrijkste) administratie en de sector. Door de vele overlegmomenten die de afgelopen jaren zijn ontstaan – vaak met officieel statuut, zoals het overlegplatform sociaal wonen – en door de veranderde rol van de VMSW (en de groeiende autonomie van de sector) worden vele onderwerpen al op andere momenten besproken. Vooral het overleg woonadministratie-sector heeft de rol van dit overleg met enkel de VMSW en de sector overgenomen.

Het overleg is door de hierboven beschreven situatie niet bijeengekomen in 2017.

Overleg woonadministratie - sector

Dit overleg werd in 2014 opgestart en neemt deels de rol over van het overleg VMSW-VVH-VLEM. Naast de VMSW is hier ook Wonen Vlaanderen (en zijdelings de Visitatieraad) en de afdeling Toezicht aanwezig. Er wordt gewerkt aan de grote dossiers die relevant zijn voor de sector. Ook kan hier over zeer concrete en actuele dossiers kort op de bal worden gespeeld. Daarnaast nemen ze ook initiatieven in het kader van de resultaten van de visitierapporten.

Vooraf van belang is een update van de 'regelgevingsagenda', met andere woorden “wat is de stand van zaken van de lopende beleidsinitiatieven en de regelgevende vertaling hiervan (decreetswijzigingen, wijzigingen aan BVR's, MB's,...)”.

Dit overleg is enkel bijeengekomen op 20 december. Door vertraging van belangrijke dossiers en andere dringende prioriteiten werden geplande vergaderingen een aantal keer uitgesteld.

Op de bijeenkomst werd onder meer de beleidsbrief 2017-2018, het ADL-dossier, de tegemoetkoming voor actieve SHM's, de sociale huurschatter, de financiering van de sector, de nieuwe procedure, de implementatie van de wijzigingen KSH, ... besproken – dit dus naast de algemene regelgevingsagenda.

Kabinet

Met het kabinet van de minister van Wonen werd regelmatig overlegd. Aan de ene kant werden een aantal dossiers in voorbereiding vaak informeel afgetoetst. Daarnaast werden ook een aantal meer formele overlegmomenten georganiseerd.

Het voornaamste overleg tussen het kabinet en VVH in 2017 was gewijd aan de financiële situatie van onze sector. Zei in dit kader ook het persbericht hoger. Naar aanleiding van een macro-simulatie van de inkomsten en uitgaven van de sector, opgemaakt door VVH, werd het probleem van het groeiende tekort

(en de afkalkende reserves) scherp gesteld. Het kabinet begreep de urgentie en in overleg werden diverse mogelijke oplossingen overlopen. Dit overleg ging door op 8 juni.

Naar aanleiding van de pistes die in dit overleg geopperd werden organiseerde VVH een werksessie rond de financiering van de sector op 31 augustus. Een groot aantal SHM's nam deel, en diverse pistes werden besproken op basis van concrete simulaties.

Deze werksessie resulteerde in een zeer uitgebreide nota 'het hellend vlak: voorstellen om het verstoorde evenwicht in de financiering van sociaal wonen te herstellen', die bezorgd werd aan de minister van Wonen en het brede beleidsveld.

Tevens werd een traject opgezet rond een 'grondige vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel', waarbij het kabinet met diverse stakeholders – en dus ook VVH – diverse 'expertengroepen' organiseerde.

Ook werd in het kader van het nieuwe procedurebelsuit – en de nieuwe ontwerprichtlijnen – een overleg georganiseerd tussen kabinet, VMSW en de sector. Dit vond plaats op 28 juni.

Ten slotte werd op 26 oktober werd een overleg georganiseerd met het kabinet, de VMSW en het VEB over een onderzoek rond zonnepanelen in onze sector. VVH had reeds lang aangekaart dat een split-incentive model hierin een interessante optie leek. Dit overleg mondde uit in een onderzoeksopdracht voor het VEB om diverse opties op dat vlak te onderzoeken.

Ten slotte werd ook in het kader van het nieuwe procedurebelsuit – en de nieuwe ontwerprichtlijnen – een overleg georganiseerd tussen kabinet, VMSW en de sector. Dit vond plaats op 28 juni.

Daarnaast waren op diverse overlegmomenten waaraan VVH deelnam leden van het kabinet Wonen aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan het VAPA Dakloosheid, begeleidingsgroepen van het Steunpunt Wonen,

Afdeling Toezicht Wonen Vlaanderen

De contacten met de afdeling Toezicht gebeuren vooral tijdens het overleg met de administratie (zie hoger) en ad hoc contacten.

Steunpunt Wonen

Het 'mandaat' van het 'vorige' Steunpunt liep af in 2015, een nieuw 'Steunpunt Wonen' werd aangesteld en gefincandierd door de Vlaamse Regering voor de periode 2016-2020.

De aanpak is in deze periode iets anders. Er wordt meer met focusgroepen (relevante actoren) en begeleidingsgroepen op projectniveau gewerkt en niet meer 'globaal' per cluster zoals in het vorige Steunpunt. Dit werd gedaan om de rol van de actoren beter te, maar ook om vooral bij de relevante thema's betrokken te worden.

De directeur van VVH is lid van diverse begeleidingsgroepen en vertengewoondigders van VVH namen ook deel aan diverse focusgroepen in 2017.

De evaluatie van het KSH die het Steunpunt Wonen uitvoerde in 2016 was voor onze sector zeer relevant. VVH nam hiervoor deel aan drie focusgroepen en gaf uitgebreid input - die veelvuldig wordt geciteerd in het onderzoek - op basis van twee uitgebreide evaluatienota's, gebaseerd op een uitgebreide bevraging en bespreking in meerdere werksessies. Het onderzoek werd in het voorjaar van 2017 openbaar gemaakt en de resultaten werden voorgesetld op de AV van VVH in 2017.

Dit onderzoek leidde zoals hoger vermeld tot een beleidsvoorbereidend initiatief waarbij een 'expertengroep' samen met de Vlaamse administratie en het kabinet een concrete vertaling van deze oefening onderzocht.

Daarnaast maakt de directeur van VVH deel uit van de focusgroep en begeleidingsgroep rond 'woningkwaliteit', de begeleidingsgroep 'huurpremie- en huursubsidie', de begeleidingsgroep 'nieuwe wooninitiatieven' en vooral de begeleidingsgroep van het uitgebreide - één van de speerpunten van dit Steunpunt Wonen 2016-2020 - werkpakket Woningmarkt.

Een belangrijke 'ad hoc' opdracht die het Steunpunt Wonen kreeg in 2017 was een onderzoek rond de kosteneffectiviteit van de sociale woonmodellen in Vlaanderen (vooral dan SHM en SVK). VVH maakt deel uit de begeleidingsgroep van dit – nog lopend – onderzoek.

In 2017 werd ook nog een andere belangrijke 'ad hoc' opdracht van het Steunpunt Wonen agerond, namelijk de uitwerking van een 'sociale huurschatter'. Deze zou vanaf 2019 de marktwaarde bepalen van een sociale woning, en dus niet langer een schatting van een notaris. VVH nam deel aan de begeleidingsgroep. De delegatie bestond uit de directeur en meerdere individuele SHM's. Het onderzoek is agerond eind 2017 en de bedoeling is om dit te implementeren voor nieuwe verhuringen in 2019.

U vindt de afgeronde en vrijgegeven onderzoeken op de website www.steunpuntwonen.be.

Vlaams Parlement

In 2017 werd VVH niet gevraagd voor hoorzittingen in het Vlaams Parlement.

Wel werd VVH in totaal 16 keer vermeld in parlementaire vragen en antwoorden, vragen om uitleg en de repliek, debatten in de commissie Wonen en de plenaire vergadering van het Vlaams parlement,...

U vindt al deze documenten op www.vlaamsparlement.be.

Visitatieraad Sociale Huisvesting

In 2015 werd een intens proces opgestart om het visitatiegebeuren te evalueren en waar nodig bij te sturen voor de tweede cyclus. De werkzaamheden startten met een evaluatierapport, onder meer op basis van input uit de sector, en de opstart van diverse werkgroepen. VVH heeft intern meermaals teruggekoppeld (zowel algemeen als thematisch) over de ervaringen met de visitaties via een bevraging en werkgroepen. Het aangepaste 'Erkeningsbesluit' werd besproken op de Vlaamse Regering en principieel goedgekeurd op 4 december 2015. Op 26 februari 2016 werd dit definitief goedgekeurd.

Belangrijke wijzigingen waren het schrappen van een aantal doelstellingen, zoals aanpasbaar en milieubewust bouwen, en het herschikken van andere. Zo wordt interne controle en bereidheid tot verandering als onderdeel van de volledige werking van de SHM beschouwd en niet meer als doelstelling op zichzelf. Ook wordt de maximale periode tussen visitaties uitgebreid tot 6 jaar, in plaats van 4, wordt de score 'uitstekend' veranderd in 'zeer goed' en wordt er geen score meer gegeven per prestatieveld.

De aanpassing van het prestatiebeoordelingsdraaiboek werd verder gezet in 2016. In het voorjaar van 2017 werd dit - als MB - definitief goedgekeurd.

Nog in 2016 werd de nieuwe voorzitter van de visitatieraad aangesteld, na een selectieprocedure waar de directeur van VVH deel van uit maakte. Tom Raes werd vanaf 1 oktober 2016 voorzitter van de visitatieraad. Ook de visitatoren van de raad werden opnieuw samengesteld voor nieuwe cyclus in het voorjaar van 2017. VVH maakte deel uit van de selectiecommissie. De nieuwe raad bestaat deels uit verlengde mandaten, deels uit nieuwe.

In de loop van 2017 gaf de directeur van VVH een presentatie voor de 'nieuwe' visitatieraad over diverse elementen van onze sector.

Met de voorzitter van de visitatieraad werd door VVH regelmatig teruggekoppeld.

U vindt meer informatie, onder meer het evaluatierapport op de website www.visitatieraad.be

Housing Europe

Housing Europe is de Europese koepel van de sociale (publieke en coöperatieve) huisvestingssector. Sinds 2016 is VVH hier als representatieve koepelorganisatie van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen volwaardig lid van geworden. In het verleden was het enkel de VMSW (vanuit haar vroegere voorgedijrol als VHM) die lid was van Housing Europe. Nu zijn zowel VVH als VMSW (vanuit Vlaanderen) volwaardig lid.

Sinds de algemene vergadering van Housing Europe (Amsterdam, 15-17 juni 2017) is de directeur van VVH tevens ondervoorzitter van de permanente werkgroep 'financiering en interne markt' van Housing Europe.

Op 8 maart gaf de directeur van VVH een uiteenzetting op een congres van Housing Europe over duurzame renovatie, gebaseerd op het split-incentive model (zoals hoger aangekaart).

Op 23 november nam VVH ook deel aan de 'roundtable Financing innovative housing solutions'. Ten slotte gaf de directeur van VVH een interview over Housing First voor de podcast van Housing Europe op 14 december.

U vindt meer informatie op de website www.housingeurope.be

Andere administraties en kabinetten

Regelmatig vindt er overleg plaats tussen VVH en andere Vlaamse en federale administraties.

Zo heeft VVH in de loop van 2017 onderhandeld met de federale administratie RSZ over de werfregistratie en meldingsplicht. Ook werd met de BTW overlegd over het nieuwe kader sociale koop en de impact hiervan op de maatstaf van heffing. Daarnaast werd aan de BTW ook gevraagd naar een standpunt over het bepalen van bedragen in het KSH (zijn die inclusief of exclusief BTW) en de mogelijke vrijstelling van BTW-heffing op sociale verhuurdiensten (naar analogie met de SVK's). VVH heeft in de loop van 2017 verkregen dat de vrijstelling op dergelijke diensten ook voor SHM's geldt.

Ook met diverse Vlaamse administraties of entiteiten - naast deze binnen het woonbeleid - waren er contacten: VEB, VIOE, OVAM, de Vlaamse Bouwmeester,...

Ten slotte nam VVH regelmatig contact met diverse Vlaamse en federale kabinetten, naast uiteraard ook het kabinet Wonen (zie hoger).

Andere organisaties

Naast de structurele contacten tijdens overlegmomenten en vertegenwoordigende mandaten (zie verder) werden tal van contacten georganiseerd met diverse andere organisaties, zoals VIVAS, de Woonwinkels, het VHP, de Verenigde Eigenaars, diverse bouwondernemingen en leveranciers, de VRP, HUURpunt, VVSG, provinciebesturen, NAV, CIB, de Koning Boudewijnstichting, de Vlaamse Ombudsman, de Kinderrechtencommissaris...

VERTEGENWOORDIGING

Beoordelingscommissie UP

Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – plaatsvervanger: Etienne Audenaert, Directeur Bouwmaatschappij van Temse

De Beoordelingscommissie (BeCo) heeft sinds de implementatie van het nieuwe 'procedurebesluit' (2014) een veel grotere rol gekregen in de programmatie van sociale woonprojecten. De frequentie van de bijeenkomsten is sterk toegenomen, van één keer per jaar naar minstens drie keer per jaar. Vaak werden extra BeCo's gepland, soms ook via 'schriftelijke procedure'.

In de loop van 2017 werd de implementatie van het nieuwe procedurebesluit voorbereid (in voege 1 november 2017). Op de BeCo werd in de loop van 2017 regelmatig een stand van zaken gegeven van de vorderingen gedurende het jaar.

Ook in 2017 werd regelmatig binnen de BeCo door de sector de aandacht gevestigd op de overgangsregeling voor de sociale koopsubsidies. De inschatting van het al dan niet voldoende zijn van de beschikbare budgetten blijft in deze een aandachtspunt.

De BeCo kwam in 2017 bijeen op 20 februari, 20 juni en 31 oktober. Daarnaast werden een beperkt aantal dossiers via schriftelijke procedure goedgekeurd.

Vanaf 1 november gold een nieuwe procedure, die ook direct implicaties had op een aantal elementen van de projectdoorloop. De eerste BeCo volgens deze nieuwe bepalingen zal echter pas in 2018 plaatsvinden.

Commissie Rekening-courant - Comité Huurwaarborgen

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Eddy De Vlieger, Directeur Denderstreek – Etienne Audenaert, Directeur Bouwmaatschappij van Temse
Plaatsvervanger: Johan Denolf, Directeur Izegemse Bouwmaatschappij – Roel Moens, Directeur Elk Zijn Huis*

De commissie Rekening-courant is een gezamenlijk orgaan van de koepels VVH en VLEM enerzijds en de VMSW anderzijds. Decretaal dient een SHM zijn financiële middelen te plaatsen bij de VMSW op de zogenaamde rekening-courant. De commissie houdt toezicht op de evolutie van deze gelden in globo, maar wordt ook geïnformeerd over individuele cashflow problemen,... Er wordt een overzicht gegeven van de SHM's met een negatieve rekening-courant en SHM's die dreigen in dergelijke situatie terecht te komen. De financiële planning van alle SHM's wordt met de VMSW besproken. SHM's met een negatieve cashflow en een negatieve rekening-courant worden extra begeleid. Eventueel kan een opschorting van projecten worden opgelegd. Hierover wordt gerapporteerd op de commissie. Ook individuele dossiers van SHM's kunnen voorgelegd worden aan de commissie. Een ingrijpende wijziging in de aanpak van SHM's met mogelijke financiële problemen werd uitvoerig besproken.

Daarnaast behandelt de commissie ook andere zaken met een 'financiële impact' op de werking van de SHM. Zo wordt overlegd over de reglementen om 'leningen' te krijgen bij de VMSW, om de procedures voor financiering vast te leggen,...

De commissie is bijeengekomen op 20 april en 26 oktober.

In 2017 werd vooral gewerkt rond het commissiereglement en specifiek rond de begeleidingscommissie van SHM's in financiële problemen. Ook werd uitgebreid van gedachte gewisseld over – op expliciete vraag van VVH – de mogelijkheid om oudere leningen in het kader van de lage rentevoet te 'herfinancieren'.

Eén keer per jaar wordt met een beperkte delegatie van de commissie in het Comité Huurwaarborgen ook het fonds 'huurwaarborgen' die geplaatst zijn bij de VMSW overlopen. Hier wordt teruggekoppeld over de opbrengsten van het fonds. Dit vond plaats op 21 februari 2017.

Overlegplatform Sociaal Wonen

Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Etienne Audenaert, Directeur Bouwmaatschappij van Temse – Peter Vanommeslaeghe, Directeur de Ark

In het BVR dat de 'beheersvergoeding' regelt werd voorzien in een overlegplatform dat bestond uit de VMSW en de actoren die bijdrage betalen. Dit is uiteindelijk in 2014 opgericht. VVH heeft drie vertegenwoordigers, VLEM twee en VWF, Huurpunt en VVSG telkens één. Het management van de VMSW maakt ook deel uit van het platform.

De directeur van VVH werd als vertegenwoordiger van de grootste actor aangesteld als voorzitter van het overlegplatform. De VMSW rapporteert aan het overlegplatform over de beheersvergoedingen van de actoren en haar globale financiële situatie. Het overlegplatform moet om advies gevraagd worden over wijzigingen in het kader van deze bijdragen. Daarnaast kunnen meer algemene zaken besproken worden. Zaken die uitvoerig besproken werden zijn de financiering van de VMSW (verdeling van de inkomsten en uitgaven, de invloed van de consolidatie,...), de jaarplanning van de VMSW, opleidingsinitiatieven, tevredenheidsmetingen,...

Daarnaast werden onder meer de jaarrekening van de VMSW, de evolutie van de financieringsfondsen, diverse IT-projecten, tevredenheidsmetingen van projectbegeleiding, het opleidingsaanbod,... besproken.

Het overlegplatform is bijeengekomen op 20 februari, 20 juni en 31 oktober.

Vlaamse Woonraad

Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH
Plaatsvervanger: Myriam Indenkleef, Directeur Nieuw Dak

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt op hoofdlijnen adviezen en standpunten uit over het woonbeleid.

Grotendeels lopen de thema's die behandeld worden door de Vlaamse Woonraad (voor het luik sociaal wonen) gelijk met de werking van onze vereniging.

De werking van de Vlaamse Woonraad valt uiteen in twee grote luiken: enerzijds worden concrete adviezen geformuleerd op 'strategische' wijzigingen van wetgeving zoals besluiten van de Vlaamse Regering, decreten,... Anderzijds worden ook meer algemene aanbevelingen gedaan inzake wonen.

Diverse adviezen werden gegeven in de loop van 2017.

Een eigen initiatief rond 'kinderen en huisvesting' werd in 2017 voorgesteld samen met het Kinderrechtencommissariaat. Ook een aantal andere adviezen op eigen initiatief werden uitgewerkt, onder meer over moeilijke woonomstandigheden bij huiseigenaars, de wooncrisis op de private huurmarkt,...

Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad diverse adviezen gegeven in 2017 over regelgevende initiatieven. Vooral het Vlaamse Woninghuurdecreet was een belangrijk initiatief waarover advies werd gegeven, naast vb. de aanpassing van het sociaal beheersrecht, wonen in eigen streek, het onteigeningsdecreet,...

Sinds 2015 maakt de directeur van VVH als vertegenwoordiger van de Vlaamse Woonraad ook deel uit van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend erfgoed (SARO).

U vindt alle standpunten op www.vlaamsewoonraad.be.

WETGEVING

Hieronder geven we een overzicht van de relevante wetgeving uit 2016 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. U kunt de geconsolideerde wetgeving raadplegen via onze ledensite of via www.codex.vlaanderen.be. Uiteraard verschijnt alle wetgeving ook in het Belgisch Staatsblad. We bespreken hier enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking.

2017 was een jaar waarin vooral een aantal bestaande initiatieven gefinaliseerd werden. De publicatie gebeurde dan wel in 2017 maar de voorbereiding – en betrokkenheid van de sector – was reeds in de jaren daarvoor gebeurd.

Decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 11 april 2017)

Dit decreet past de Vlaamse Wooncode aan om de basis te leggen voor een resultaats- in plaats van een inspanningsverbintenis op vlak van taalkennis (bereidheid om Nederlands te leren). De aanpassing van het KSH dat hiermee samenhangt werkt dit verder in detail uit. Deze regeling ging in op 1 november 2017.

Decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties (B.S. 13 juni 2017)

Dit decreet verankert – onder meer – de minimale schaalgrootte van 1000 sociale huurwoningen voor SHM's om erkend te worden (blijven) zoals voorzien in het regeerakkoord 2014-2019. Er wordt een zeer uitgebreide overgangsregeling (mogelijkheid tot uitstel) voorzien. Een eerste versie van dit decreet – dat veel verder ging in dwingende maatregelen voor de sector – werd zeer kritisch geadviseerd door de Raad van State. De afgezwakte versie was dan ook veel minder dwingend. Zoals hoger beschreven heeft VVH juridisch advies gevraagd over de mogelijkheden om het decreet in de uiteindelijke vorm aan te vechten bij het Grondwettelijk Hof. De slaagkansen voor een effectieve vernietiging bleken echter zeer minimaal aangezien het decreet zodanig afgezwakt is en de meest discutabele artikels uit de Wooncode niet gewijzigd werden. Wel gaf het juridisch advies – en ook het advies van de Raad van State – voldoende argumentatie om een juridische procedure te staven mocht ooit een individueel dispuut opduiken op basis van deze eisen rond 'performante werking'.

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 22 februari 2017)

Dit besluit ging in voege op 1 maart en regelt de uitvoeringsmodaliteiten van de wijziging van de Vlaamse Wooncode uit 2016 voor de sociale huur, zoals de invoering van tijdelijke huurcontracten, een verstrengde eigendomsvoorwaarde, de aanpak van onderbezetting, ...

Besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen (B.S. 14 april 2017)

Dit besluit regelt hoofdzakelijk het nieuwe kader voor de sociale koopwoningen, nadat beslis werd door de Vlaamse Regering om de subsidies stop te zetten. Ook op het vlak van de sociale leningen worden door dit besluit bepaalde drempels ingevoerd voor de belening van een sociale koopwoning.

De regeling voor de subsidiëring van gemengde projecten (80/20) wordt eveneens uitgevoerd door dit besluit.

Besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 17 augustus 2017)

Dit is het uitvoeringsbesluit rond de 'taalkennis', zoals besproken bij de decreetswijziging van 10 maart 2017.

Besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (citeeropschrift: "het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017") (B.S. 29 augustus 2017)

Dit besluit vervangt het vroegere 'programmatiebesluit'. Het regelt de procedure voor sociale woonprojecten, onder meer wat betreft de opname op de lange en korte termijnplanning door de beoordelingscommissie. Dit besluit wijzigt op een aantal punten de procedure voor sociale woonprojecten zeer ingrijpend. Bijvoorbeeld een gunstig advies van de VMSW voor het 'definitief ontwerp' is niet meer nodig. Aan de andere kant moet nu elk project dat op het lokaal woonoverleg passeert wel door de gemeente afgetoetst worden. Dit naast tal van andere veranderingen. De BeCo's – zie ook daar in dit jaarverslag – van 2017 verliepen nog via de oude regeling. In 2018 zullen de BeCo's de nieuwe regeling moeten toepassen, waarbij ook de minister van Wonen – of haar afgevaardigde – deel uitmaakt van de BeCo.

Ministerieel besluit van 14 juli 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 (B.S. 13 september 2017)

Dit MB regelt meer in detail een aantal elementen van het procedurebesluit die enerzijds het beoordelingskader voor projecten vormen (woontoets, renovatietoets) of anderzijds bij gebrek aan voldoende budgetten prioriteiten mogelijk maken binnen de projecten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering over de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties (B.S. 8 december 2017)

In het kader van de verplichte schaalgrootte – zoals vervat in het decreet van 28 april 2017 – heeft de Vlaamse Regering voorzien in een financiële tegemoetkoming. Deze wordt concreet uitgewerkt in dit besluit.

N.B.: in zo goed als al deze regelgevende initiatieven worden ook tal van andere – vaak technische – aanpassingen doorgevoerd van bestaande regelgeving op vlak van (hoofdzakelijk) sociaal wonen.

JAARREKENING

Afrekening 2017

v.z.w. VERENIGING VLAAMSE HUIJSTESTINGSMAATSCHAPPIJEN					
Financiële evaluatie 31/12/2017					
	RAMING 2017	31/12/2017	UITGAVEN	RAMING 2017	31/12/2017
INKOMSTEN					
Lidgelden VVH (87 op 88 leden *1)	€ 498.385,92	€ 480.532,98	Kantoorbenodigdheden/Klein materieel	€ 8.000,00	€ 7.133,02
Lidgeld VLEM	€ 17.500,00	€ 17.500,00	Verzendingskosten	€ 700,00	€ 651,84
			Telefoon/fax	€ 7.400,00	€ 8.151,94
			Huur gebouwen VVH + forflisten	€ 16.500,00	€ 16.318,68
			Kosten website	€ 3.000,00	€ 1.184,36
			Verplaatsingskosten	€ 1.500,00	€ 2.035,75
			Vorming personeel	€ 2.000,00	€ 859,00
			Fundamenten	€ 27.000,00	€ 24.938,35
			Documentatiekosten	€ 4.500,00	€ 3.302,09
			Informatica / Software/Computermaterieel	€ 9.000,00	€ 7.448,52
			Onderhoud secretariaat + poetsen via uitzendbureau	€ 9.500,00	€ 9.968,68
			Onderhoud en herstelling uitrusting	€ 1.000,00	€ 4.332,93
			Elektriciteit en gas	€ 4.500,00	€ 3.342,02
			Verzekeringen diverse	€ 8.500,00	€ 8.241,40
			Beheerskosten sociaal secretariaat	€ 2.900,00	€ 2.860,07
			Beheerskosten sodexo IMC	€ 1.000,00	€ 946,70
			Beheerskosten boekhoudkantoor	€ 5.500,00	€ 5.557,76
			Erelonen adv./deskundigen * 3	€ -	€ 6.957,50
			Representatiekosten	€ 2.500,00	€ 2.213,00
			Kosten studiedagen	€ 1.500,00	€ 2.102,20
			Kosten studiereis	€ 63.700,00	€ 66.501,00
			Kosten A.V. + HIP	€ 7.000,00	€ 4.244,19
			Kosten werkgroepen/vergaderingen	€ 2.500,00	€ 2.434,75
			Personeelskosten (wedde, vakantiegeld, RSZ)	€ 367.000,00	€ 361.772,96
			Anderen personeelskosten/Groepsverzekering	€ 29.500,00	€ 25.037,82
			Diverse bedrijfskosten	€ 545,92	€ 894,30
			Financiële kosten	€ 500,00	€ 640,04
			Verkeersbelasting personenwagens	€ 300,00	€ 275,22
			Autokosten	€ 5.000,00	€ 3.286,47
			Investeringen	€ -	€ -
			- verdere afwerking website in 2017 *4	€ 8.530,50	€ 8.530,50
			- start van gebruik online server november 2017 *5	€ -	€ 1.373,12
			TOTAAL	€ 592.545,92	€ 563.352,76
			NEGATIEF RESULTAAT	€ -	€ 593.536,18
			TOTAAL	€ 592.545,92	€ 563.352,76
			<i>subtotaal</i>	€ -	€ -30.183,42

Stand bankrekeningen 31/12/2017	
Zichtrekening	€ 41.383,34
Spaarrekening	€ 360.000,00
Zichtrekening studiereis	€ 8.770,97
Kasrekening	€ 4.030,74
Totaal	€ 414.185,05

Financiële reservebuffer +/-

€ 414.185,05

LIJST VAN DE BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Alfons Kockx (Gepensioneerd) Sint-Jacobsmarkt 47 bus 303, 2000 Antwerpen, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Björn Mallants (Bediende) Acaciastraat 7, 2400 Mol, België	Bestuurder 03/04/2014 - 03/04/2018
Ilse Piers (Bediende) Boerderijstraat 53, 8500 Kortrijk, België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Bart Smets (Bediende) Voortstraat 20, 2890 Sint-Amands, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Erik Thora (Bediende) Schaffelbergstraat 8, 3380 Bunsbeek, België	Bestuurder 03/04/2014 - 03/04/2018
Karin Wouters (Bediende) Gansbroekstraat 38, 2870 Puurs, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Peter Vanommeslaeghe (Bediende) Cornelis Mertenslaan 5, 2360 Oud-Turnhout, België	Bestuurder 03/04/2014 - 03/04/2018
Guido Lenaert (Bediende) Route des Munos 151, 6880 Bertrix, België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Koen Verdru (bediende) Vlietstraat 188, 8531 Hulste, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Peter Van Hoffelen (bediende) Schriek 173, 2180 Ekeren (Antwerpen), België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Marc Hense (bediende) Vossenboslaan 40, 2910 Essen, België	Bestuurder 03/04/2014 - 03/04/2018
Rutger De Reu (bediende) Waalgracht 12, 9800 Deinze, België	Bestuurder 03/04/2014 - 03/04/2018
Wouter Gehre (bediende) Lammekensstraat 51, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Gert Eyckmans (bediende) August van de Wielelei 21, 2100 Deurne (Antwerpen), België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Hans Heyse (bediende) Sterrenbosstraat 48, 9810 Nazareth, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Olivier Moelaert (bediende) Rekkelinge 10, 9800 Deinze, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020

LIJST VAN DE BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

<i>Piet Pauwels (bediende) Sint-Gillislaan 65, 9200 Dendermonde, België</i>	<i>Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020</i>
<i>Daniel Vanpoucke (bediende) Tieltstraat 104, 8760 Meulebeke, België</i>	<i>Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020</i>
<i>Carina Neven (bediende) Burgemeester Bollenstraat 9 bus 5, 3500 Hasselt, België</i>	<i>Bestuurder 01/11/2016 - 20/04/2020</i>
<i>Koen Vandenbruel (bediende) Kessenicherweg 12, 3640 Kinrooi, België</i>	<i>Bestuurder 01/12/2016 - 25/02/2019</i>
<i>Leen Deraedt (bediende) Lombeeksestraat 15, 1750 Lennik, België</i>	<i>Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021</i>
<i>Gilbert Pex (bediende) Albert Nazylaan 1, 8670 Koksijde, België</i>	<i>Bestuurder 01/12/2016 - 25/02/2019</i>
<i>Theo De Wyngaert (bediende) Grote Kerkweg 12, 2223 Schriek, België Lidmaatschapsnr.: 004</i>	<i>Commissaris 25/02/2015 - 25/02/2018</i>
<i>Luc De Smedt (bediende) Hoppestraat 28, 8200 Sint-Andries, België Lidmaatschapsnr.: 005</i>	<i>Commissaris 25/04/2017 - 23/04/2020</i>
<i>Carine Verhelst (directeur) Gasthuisstraat 189, 9200 Dendermonde, België Lidmaatschapsnr.: 006</i>	<i>Commissaris 20/04/2016 - 20/04/2019</i>

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	23.372,78	36.961,90
Oprichtingskosten		20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.1.2	22/27	20.195,60	33.784,72
Terreinen en gebouwen		22	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		22/91	.....	.....
Overige		22/92	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		231	.....	.....
Overige		232	.....	.....
Meubilair en rollend materieel		24	20.195,60	33.784,72
In volle eigendom van de vereniging of stichting		241	20.195,60	33.784,72
Overig		242	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		261	.....	.....
Overige		262	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	5.1.3/ 5.2.1	28	3.177,18	3.177,18
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	446.644,31	457.869,99
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		2915	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	.....	.....
Vorraden		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	.....	.....
Handelsvorderingen		40	.....	.....
Overige vorderingen		41	.....	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		415	.....	.....
Geldbeleggingen	5.2.1	50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	414.185,05	443.500,99
Overlopende rekeningen		490/1	32.459,26	14.369,00
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	470.017,09	494.831,89

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	410.452,43	434.341,04
Fondsen van de vereniging of stichting		10	.....	.....
Beginvermogen		100	.....	.....
Permanente financiering		101	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Bestemde fondsen	5.3	13	410.452,43	434.341,04
Overgedragen positief (negatief) resultaat		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
VOORZIENINGEN	5.3	16	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	.....	.....
Voorzieningen voor terug te betalen subsidies en legaten en voor schenkingen met terugnemingsrecht		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	59.564,66	60.490,85
Schulden op meer dan één jaar	5.4	17	.....	.....
Financiële schulden		170/4	.....	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	.....	.....
Overige leningen		174/0	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		179	.....	.....
Rentedragend		1790	.....	.....
Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		1791	.....	.....
Borgtochten ontvangen in contanten		1792	.....	.....
Schulden op ten hoogste één jaar	5.4	42/48	59.467,81	60.415,46
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	12.496,25	17.655,36
Leveranciers		440/4	12.496,25	17.655,36
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	46.971,56	42.760,10
Belastingen		450/3	393,61	202,78
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	46.577,95	42.557,32
Diverse schulden		48	.....	.....
Vervallen obligaties en coupons, terug te betalen subsidies en borgtochten ontvangen in contanten		480/8	.....	.....
Andere rentedragende schulden		4890	.....	.....
Andere schulden, niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		4891	.....	.....
Overlopende rekeningen		492/3	96,85	75,39
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	470.017,09	494.831,89

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	389.271,85	396.577,70
Bedrijfsopbrengsten*		70/74	.....	.....
Omzet*		70	.....	.....
Lidgeld, schenkingen, legaten en subsidies*		73	.....	.....
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61	.....	.....
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.5	62	398.491,79	361.366,57
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	13.589,12	17.425,26
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8	.....	.....
Andere bedrijfskosten		640/8	542,59	340,78
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Positief (Negatief) bedrijfsresultaat		9901	-23.351,65	17.445,09
Financiële opbrengsten	5.5	75	293,91	146,66
Financiële kosten	5.5	65	640,04	480,31
Positief (Negatief) resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening		9902	-23.697,78	17.111,44
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	.....	.....
Positief (Negatief) resultaat van het boekjaar		9904	-23.888,61	16.990,96

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen positief (negatief) resultaat(+)/(-)	9906	-23.888,61	16.990,96
Te bestemmen positief (negatief) resultaat van het boekjaar (+)/(-)	9905	-23.888,61	16.990,96
Overgedragen positief (negatief) resultaat van het vorige boekjaar			
.....(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	23.888,61	.....
aan de fondsen van de vereniging of stichting	791	.....	.....
aan de bestemde fondsen	792	23.888,61	.....
Toevoeging aan de bestemde fondsen	692	.....	16.990,96
Over te dragen positief (negatief) resultaat(+)/(-)	(14)	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIELE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXXXXXXXX	137.515,63
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8189	.....
Overboekingen van een post naar een andere			(+)/(-)
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	137.515,63	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
8259P	XXXXXXXXXXXXXXXX		
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	.....
Verworven van derden	8229	.....
Afgeboekt	8239	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8249	.....
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)/(-)
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
8329P	XXXXXXXXXXXXXXXX		103.730,91
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	13.589,12	
Teruggenomen	8289	.....
Verworven van derden	8299	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8319	.....
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)/(-)
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	117.320,03	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR			
(22/27)		20.195,60	
WAARVAN			
In volle eigendom van de vereniging of stichting	8349	20.195,60	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.177,18
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8385	.....
Andere mutaties	8386	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	3.177,18	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415	.....
Verworven van derden	8425	.....
Afgeboekt	8435	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8445	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475	.....
Teruggenomen	8485	.....
Verworven van derden	8495	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8515	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar	8545	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	3.177,18	

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN EN VOORZIENINGEN

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN

Waarderingsregels gekozen om de bestemde bedragen te bepalen

3 maanden loon per schijf van 5 jaar anciënniteit

VOORZIENINGEN

Uitsplitsing van de post 160/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

.....
.....
.....

Uitsplitsing van de post 168 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vereniging of stichting een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	5	5
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	4,8	4,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	7.436	7.294
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	289.227,46	264.508,27
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	72.114,70	67.124,59
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	16.793,83	14.302,51
Andere personeelskosten	623	20.355,80	15.431,20
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	.....	.....
Bedrag van het disconto ten laste van de vereniging of stichting bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Saldo van de gevormde (aangewende of teruggenomen) voorzieningen met financieel karakter	656	.....	.....

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vereniging of stichting bevoegd zijn:

WERKNEMERS WAARVOOR DE VERENIGING OF STICHTING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	4,0	1,0	4,8 (VTE)	4,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	6.224	1.212	7.436 (T)	7.294 (T)
Personeelskosten	102	.....	.....	398.491,79 (T)	361.366,57 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	4	1	4,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	4	1	4,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	1	1	1,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	1	1,8
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	3	.....	3,0
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1	.....	1,0
Bedienden	134	3	1	3,8
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vereniging of stichting tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205
305

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	5811	.....
5802	5812	.....
5803	5813	.....
58031	58131	.....
58032	58132	.....
58033	58133	.....
5821	5831	.....
5822	5832	.....
5823	5833	.....
5841	5851	.....
5842	5852	.....
5843	5853	.....

WAARDERINGSREGELS

De materiële vaste activa worden als volgt afgeschreven:

- Kantoorinrichting: lineair over 3 jaar (conform huurcontract)
- Meubilair: lineair over 10 jaar
- Kantoomateriaal: lineair over 5 jaar
- Computermateriaal: lineair over 3 jaar
- Airco: lineair over 5 jaar

Artikel 289 van de statuten vermeldt het volgende:

Het eventueel batig saldo van het boekjaar hoort toe aan de vereniging en wordt in het reservefonds gestort.

Een eventueel nadelig saldo wordt van het reservefonds afgenomen.

v.z.w. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMAGTSCHAPPIEN		BEGROTING 2018	
INKOMSTEN		RAMING 2018	UITGAVEN
Lidgeden VVH (0,1 % reële huurinkomsten min. 2250 max. 22500)	€	507.839,67	Kantoorbenodigdheden
Lidgeld VLEM	€	17.500,00	Verzendingskosten
			Telefoon/fax
			Huur gebouwen VVH + forflasten
			Kosten website
			Verplaatsingskosten
			Vorming personeel
			Fundamente
Info publiciteit/ advertenties in fundamente			Documentatiekosten
- Renson	€	1.204,00	Informatica / Software
- Wienerberger	€	2.571,00	Onderhoud secretariaat + poetsen via uitzendbureau
- Deceuninck Plastics	€	1.204,00	Onderhoud en herstelling uitrusting
- ING	€	5.681,00	Elektriciteit en gas
- Cogelec	€	5.200,00	Verzekeringen diverse
			Beheerskosten sociaal secretariaat
			Beheerskosten sodexo MC
			Beheerskosten boekhoudkantoor
			Erlonen adv./deskundigen /tijdelijke aanwerving
			Representatiekosten
			Kosten studiedagen
Inkomsten studiedagen	€	500,00	Kosten studiereis
Inkomsten studiereis	€	50.000,00	Kosten A.V. + HIP
Inkomsten A.V.	€	3.000,00	Kosten werkgroepen/vergaderingen
			Personeelskosten + tijdelijke aanwerving in dienstverband
Andere opbrengsten	€	500,00	Andere personeelskosten
Intresten	€	300,00	Diverse bedrijfskosten
			Financiële kosten
			Verkeersbelasting personenwagens
			Autokosten
			Investeringen
			- verdere afwerking website in 2018
			- start van gebruik online server november 2017
TOTAAL	€	595.499,67	TOTAAL
			€
			7.100,00
			750,00
			6.000,00
			16.500,00
			1.000,00
			2.000,00
			1.500,00
			26.000,00
			3.500,00
			7.500,00
			10.000,00
			2.000,00
			3.000,00
			8.250,00
			3.000,00
			1.000,00
			5.700,00
			-
			2.500,00
			2.500,00
			55.000,00
			5.000,00
			3.000,00
			378.000,00
			27.000,00
			1.245,95
			600,00
			300,00
			4.000,00
			3.315,00
			8.238,72
			595.499,67
			€



BOEKJAAR 2017

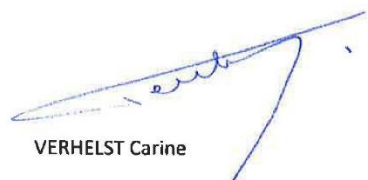
VERSLAG VAN DE TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

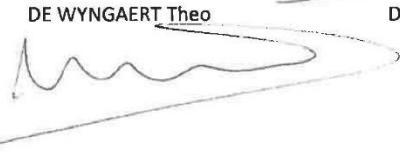
Ondergetekenden, mevrouw Carine VERHELST, de heren Theo DE WYNGAERT en Luc DE SMEDT, toezichthouders op de rekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, zijn heden overgegaan tot het nazicht van de rekening en de balans van het jaar 2017 en de bespreking van de begrotingsposten van het jaar 2018.


Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

Wij verzoeken u dan ook de jaarrekening 2017, de balans 2017 en de begroting 2018 goed te keuren zoals zij u voorgelegd wordt.

Opgemaakt te Antwerpen, 27 maart 2018


VERHELST Carine


DE WYNGAERT Theo


DE SMEDT Luc

