



Algemene Vergadering

Antwerpen - 21 maart 2012

INHOUDSOPGAVE

▪ Samenstelling van de Raad van Bestuur	3
▪ Samenstelling van het Directiecomité	5
▪ Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen	5
▪ Ledenlijst 2010	
- Provincie Antwerpen	6
- Provincie Vlaams-Brabant	8
- Provincie Limburg	9
- Provincie Oost-Vlaanderen	10
- Provincie West-Vlaanderen	12
▪ Verslag jaarlijkse Algemene Vergadering der leden	14
▪ Jaarverslag 2010	
- Secretariaat en werking vereniging	18
- Overleg	24
- Vertegenwoordiging	27
- Wetgeving	30
- Bijlagen - Standpunten	
❖ Bijlage 1: Enige bedenkingen bij het Besluit van de Vlaamse Regering (BS 29/12/2010) inzake de Prestatiebeoordeling – bijlagen I en II	34
❖ Bijlage 2: Kaderbesluit Sociale Huur - Onderbezettingsvergoeding	37
❖ Bijlage 3: Enige bedenkingen bij het Voorontwerp van Decreetwijziging Grond- en Pandenbeleid	39
❖ Bijlage 4: Beheersvergoeding VMSW	40
❖ Bijlage 5: Omzendbrief Bejaardenwoningen W/2011/01	41
❖ Bijlage 6: Advies huursubsidie	43
❖ Bijlage 7: Evaluatie Kaderbesluit Sociale Huur Nota 1	45
❖ Bijlage 8: Naar een echt Kaderbesluit Sociale Huur	54
- Bijlagen – Persberichten	58
▪ Jaarrekening	
- Afrekening 2011	70

- Jaarrekening in euro's	71
- Begroting 2012	83
▪ Verslag van de toezichhouders op de rekeningen	84

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

NAAM	FUNCTIE	BENAMING SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur	BOUWMAATSCHAPPIJ VAN TEMSE	Temse
BOLLEN Jo	Directeur	KEMPISCH TEHUIS	Houthalen- Helchteren
BUNTINX Koen	Voorzitter	NIEUW DAK	Genk
CASTEUR Sara	Voorzitter	DE GELUKKIGE HAARD	Oostende
DE BOCK Raoul	Gecoöpteerd lid*	ABC	Antwerpen
DE CLERCK Peter	Directeur	DE MANDELBEEK	Ingelmunster
DESMETH Roger	Voorzitter	GEW. MIJ. VR. VOLKSHUISVESTING	St.Pieters Leeuw
FEUCHT Georges	Directeur	NIEUW SINT-TRUIDEN	Sint-Truiden
FORIER Benedicte	Directeur	WOONHAVEN ANTWERPEN	Antwerpen
GUTSCHOVEN Karel	Directeur	HUISVESTING ZENNEVALLEI HALLE	Halle
INDENKLEEF Myriam	Directeur	NIEUW DAK	Genk
JANSSENS Karel	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
KERCKHOVE Walter	Gecoöpteerd lid*	DE NIEUWE HAARD	Ronse
KOCKX Alfons	Gecoöpteerd lid*		Antwerpen
MALLANTS Björn	Directeur	VVH	
MANNAERTS Erik	Directeur	KANTONNALE BOUWMIJ VR HUISV.	Beringen
OLIVIER Marc	Voorzitter VLEM		
PIERS Ilse	Directeur	GOEDKOPE WONING	Kortrijk
SMETS Bart	Directeur	EIGEN WONING	Puurs
THORA Erik	Directeur	DIJLEDAL	Leuven

VANDAMME Steve	Directeur	MEETJESLANDSE BOUWMIJ	Eeklo
VANHOOF Ilse	Directeur	DE HEIBLOEM	Olen
VANOMMESLAEGHE Peter	Gecoöpteerd lid*	DE ARK	Turnhout
VAN PASSEN Robert	Voorzitter	ABC	Antwerpen
VERMEULEN Brecht	Directeur	DE MANDEL	Roeselare
WOUTERS Karin	Directeur	WONINGENT	Gent

* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

NAAM	FUNCTIE
KOCKX Alfons	Voorzitter
KERCKHOVE Walter	Eerste ondervoorzitter
AUDENAERT Etienne	Tweede ondervoorzitter
JANSSENS Karel	Penningmeester
BOLLEN Jo	Secretaris Raad van Bestuur
DE CLERCK Peter	Lid
MALLANTS Björn	Directeur*
THORA Erik	Lid

* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET COLLEGE VAN TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

NAAM	FUNCTIE	BENAMING SHM.	PLAATS
DENOLF Johan	Directeur	IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ	Izegem
DE SMET Eric	Directeur	CV VOOR HUISVESTING	Aalst
VERLINDEN Lutgarde	Directeur	SOCIALE BOUWMIJ SCHELLE	Schelle

LEDENLIJST 2011

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 Steenhouwersvest 61	2000 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 Plein der Verenigde Natiën 8	2800 Mechelen
MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING Bosveld 152	2400 Mol

DE HEIBLOEM

Gladiolenstraat 10

2250 Olen

BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN

Leopoldstraat 63 bus 1

2330 Merksplas

EIGEN WONING

Guido Gezellelaan 49 bus 2

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

Breendonkstraat 13

2830 Willebroek

DE VOORKEMPEN

Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)

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

ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Struikheidelaan 2

2070 Zwijndrecht

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

SAMENWERKENDE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR GOEDKOPE

WONINGEN

Begijnhof 12 bus 7 3200 Aarschot

PROVIDENTIA

Brusselsesteenweg 191 1730 Asse

DIEST UITBREIDING

Hasseltsestraat 31 3290 Diest

GEWESTELIJKE MIJ 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

Lolanden 8 3010 Leuven

SOCIALE WONINGEN VAN LANDEN CVBA

Hertog van Brabantlaan 61 3400 Landen

ELK ZIJN HUIS

Lindeboomstraat 116 3080 Tervuren

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

Europaplein 40 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 33 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

Kanunnik Colinetstraat 15 bus 4 9300 Aalst

DEWACO WERKERSWELZIJN

Leo De Béthunelaan 84 9300 Aalst

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Diederik van Beverlaan 11 9120 Beveren

DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN

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 44 9300 Aalst

TUINWIJK

Meersstraat 8 9160 Lokeren

MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN

Gaversesteenweg 510 9820 Merelbeke

NINOVE WELZIJN

Acaciastraat 1 9400 Ninove

SOCIALE HUISVESTINGSMACHTAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

Sint-Jozefsplein 18

9700 Oudenaarde

DE NIEUWE HAARD

Fr. Rooseveltplein 11 bus 1

9600 Ronse

VOLKSWELZIEN

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

GEWESTELIJKE MACHTAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN

Zwanenhoekstraat 10

9170 Sint-Gillis-Waas

SINT-NIKLASE MACHTAPPIJ VOOR HUISVESTING

Huize Tybeert-Reynaertpark 207

9100 Sint-Niklaas

BOUWMACHTAPPIJ VAN TEMSE

Mariadal 1

9140 Temse

GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

GEWESTELIJKE MACHTAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

ELK ZIJN DAK

Markt 1

9930 Zomergem

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Handboogstraat 2 bus 13 8000 Brugge

VIVENDO

Koningin Astridlaan 134 bus 1 8200 Sint-Michiels-Brugge

WOONWEL

Stuiverstraat 401 8400 Oostende

MIJN HUIS

Marktstraat 80 8530 Harelbeke

ONS ONDERDAK

Hovelandlaan 1 8900 Ieper

DE MANDELBEEK

Oostrozebeekstraat 136 bus 1 8770 Ingelmunster

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Brugstraat 16 8870 Izegem

GOEDKOPE WONING

Nieuwstraat 13 8500 Kortrijk

EIGEN GIFT-EIGEN HULP

Lt. Gen. Gerardstraat 2 8520 Kuurne

EIGEN HAARD IS GOUD WAARD

Lauwbergstraat 121 bus 1 8930 Lauwe

ONS DORP

Ijzerstraat 2 8930 Menen

DE GELUKKIGE HAARD

Seringenstraat 2 8400 Oostende

DE OOSTENDSE HAARD

Nieuwpoortsesteenweg 205 8400 Oostende

DE MANDEL

Botermarkt 30 8800 Roeselare

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Stationsplein 3 C

8700 Tielt

CVBA WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE

Zuidstraat 17

8630 Veurne

CVBA HELPT ELKANDER

Hazepad 1

8790 Waregem

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

Damkaai 5 bus 1

8500 Kortrijk

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN VZW VAN 16 MAART 2011

Volgende leden waren aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd:

Provincie Limburg

Kantonnale Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Beringen
Maaslands Huis	Maasmechelen
Hasseltse Huisvestingsmaatschappij	Hasselt
Cordium	Hasselt
Kempisch Tehuis	Houthalen-Helchteren
Ons Dak	Maaseik
Nieuw Sint-Truiden	Sint-Truiden
Tongershuis	Tongeren

Provincie Antwerpen

De Ideale Woning	Berchem
Woonhaven Antwerpen	Antwerpen
Goed Wonen Rupelstreek	Boom
Gezellige Woningen	Bornem
Volkswoningen van Duffel	Duffel
Geelse Huisvesting	Geel
Lierse Maatschappij voor Huisvesting	Lier
Molse Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Mol
De Heibloem	Olen
Eigen Woning	Puurs
De Ark	Turnhout
Zonnige Kempen	Westerlo
S. M. voor Volkshuisvesting	Willebroek
De Voorkempen	Sint-Job-in't-Goor

Provincie Vlaams-Brabant

Providentia	Asse
Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Sint-Pieters-Leeuw
Woonpunt Zennevallei	Halle
Volkswoningbouw	Herent
Dijledal	Leuven
Elk Zijn Huis	Tervuren

Huisvesting Tienen
Inter-Vilvoordse maatschappij voor Huisvesting

Tienen
Vilvoorde

Provincie Oost-Vlaanderen

DEWACO Werkerswelzijn
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Dendermondse Volkswoningen
Deinse Sociale Bouwmaatschappij
Meetjeslandse Bouwmaatschappij
De Gentse Haard
WoninGent
Volkshaard
De Zonnige Woonst
Denderstreek
Merelbeekse Sociale Woningen
Ninove Welzijn
Sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen
De Nieuwe Haard
Volkswelzijn
Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen
Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting
Bouwmaatschappij van Temse
Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak
Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw
Elk Zijn Dak

Aalst
Beveren
Dendermonde
Deinze
Eeklo
Gent
Gent
Gent
Hamme
Aalst
Merelbeke
Ninove
Oudenaarde
Ronse
Dendermonde
Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklaas
Temse
Wetteren
Zele
Zomergem

Provincie West-Vlaanderen

Vivendo
WoonWel
Mijn Huis
De Mandelbeek
Izegemse Bouwmaatschappij
Goedkope Woning
Eigen gift-eigen hulp
Eigen haard is goud waard
Ons Dorp
De Oostendse Haard
De Mandel
Woonmaatschappij Ijzer en Zee
Helpt Elkander

Sint-Michiels
Oostende
Harelbeke
Ingelmunster
Izegem
Kortrijk
Kuurne
Lauwe
Menen
Oostende
Roeselare
Veurne
Waregem

I. Algemene Vergadering – Dagorde statutaire vergadering

1. Verslag van de Raad van Bestuur over de activiteiten van het werkingsjaar 2010

Het verslag over de activiteiten van het werkingsjaar 2010 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

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

➤ Artikel 14:

- * Antwerpen: Bart Smets
- * Vlaams Brabant: Roger Desmeth
- * Limburg: Eric Mannaerts
- * Oost-Vlaanderen: Karin Wouters
- * West-Vlaanderen: Brecht Vermeulen

➤ Bekrachtiging:

- Artikel 14 bis: Fons Kockx
- Commissaris: Johan Denolf

3. Verslag toezichthouders op de rekeningen

Mevrouw Lutgarde Verlinden en de heren Erik De Smet en Johan Denolf, toezichthouders op de rekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen geven verslag op de rekeningen en de balans van het jaar 2010. Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

De jaarrekening 2010 en de balans 2010 worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

4. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2010

Het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2009, dat deel uitmaakt van het jaarverslag, wordt na bespreking door de heer Janssens, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

5. 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.

6. Goedkeuring van de begroting over het jaar 2011

Met eenparigheid van stemmen wordt de begroting over het jaar 2011 goedgekeurd.

7. Vaststelling van de ledenbijdrage 2011

Er wordt besloten om de ledenbijdrage voor het werkjaar 2011 vast te stellen op hetzelfde bedrag als het

werkjaar 2010. Concreet wordt het lidgeld vastgesteld op 0,10% van de reële huuropbrengsten met een minimumgrens van 2.250 euro en een maximumgrens van 22.500 euro.

II. Algemene Vergadering – Informatief gedeelte

1. Inleiding door de heer Fons Kockx, Voorzitter VVH

2. Toelichting door de heer Alexander Luijten, Programmamanager van Aedes

De heer Alexander Luijten, Programmamanager van Aedes geeft een uiteenzetting over volkshuisvesting in Nederland.

Verschillende aspecten van het sociale huisvestingsbeleid in Nederland komen aan bod.

Slotwoord door de heer Fons Kockx, Voorzitter VVH

Björn Mallants
Directeur

Fons Kockx
Voorzitter

JAARVERSLAG 2011

SECRETARIAAT EN WERKING VERENIGING

Personeel

VVH heeft het werkjaar 2011 aangevat met een volledig ingevuld personeelskader, dat bestond uit:

Björn Mallants	-	Directeur (VT) in dienst 16/6/2010
Kristel Cuyvers	-	Management Assistant (VT) in dienst 4/11/2008
Els Matthysen	-	Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst 1/1/2011
Sven Van Elst	-	Stafmedewerker algemeen beleid (VT) in dienst 1/1/2011
Elke Verstrepen	-	Juridisch stafmedewerker (VT) in dienst 1/12/2010

In de loop van het werkjaar heeft Kristel Cuyvers haar ontslag ingediend. Ze heeft op 1 april 2011 VVH verlaten. Op 1 mei 2011 is Ann Smeets in dienst getreden als management assistant (VT) ter vervanging van Kristel.

Dit is de enige wijziging aan het personeelsbestand het afgelopen jaar. Het secretariaat van VVH heeft dus zo goed als een volledig jaar gewerkt op volle kracht.

Het personeelskader op 1 januari 2012 zag er als volgt uit

Björn Mallants	-	Directeur (VT) in dienst 16/6/2010
Ann Smeets	-	Management Assistant (VT) in dienst 1/05/2011
Els Matthysen	-	Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst 1/1/2011
Sven Van Elst	-	Stafmedewerker algemeen beleid (VT) in dienst 1/1/2011
Elke Verstrepen	-	Juridisch stafmedewerker (VT) in dienst 1/12/2010

Paritair Comité 339

In de loop van 2011 verscheen de benoeming van de leden van het Paritair Comité dan toch in het Belgisch Staatsblad. Dit gebeurde nog onder de minister van Werk 'in lopende zaken'. De publicatie van het besluit van 10 november tot benoeming van de leden van het Paritair Comité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting verscheen op 5 december 2011.

De leden die door VVH als erkende werkgeversorganisatie werden voorgedragen zijn

Björn Mallants	-	Effectief lid
Karel Janssens	-	Effectief lid
Fons Kockx	-	Plaatsvervangend lid
Roger Desmeth	-	Plaatsvervangend lid

De werking van het Paritair Comité 339 zal in de loop van 2012 aanvangen.

Technisch Forum 1.0

Op 19 oktober 2011 organiseerde VVH een eerste bijeenkomst van het Technisch Forum 1.0.

De VMSW ondersteunt hoofdzakelijk SHM's door projectopvolging en op financieel vlak. Maar voor het technische beheer van het bestaande patrimonium moeten ze vaak ieder voor zich het warm water opnieuw uitvinden. SHM-medewerkers die belast zijn met het technische beheer worden ook vaak geconfronteerd met snel wijzigende regelgeving, complexe procedures en gehaaide private onderhoudspartners. Daarom leefde binnen VVH al enkele jaren het idee om een forum op te zetten waarin technische medewerkers ervaringen kunnen uitwisselen, ideeën opdoen en pijnpunten kunnen signaleren. Al eerder namen enkele regio's, waaronder Oost-Vlaanderen, hier rond initiatieven.

Samen met enkele technici werd het volgende concept uitgewerkt:

DOELGROEP

Het Technisch Forum 1.0 richt zich op de eerste plaats tot die medewerkers die binnen de SHM's zorgen voor de *praktische uitvoering van het technisch beheer van het patrimonium*. Als in de toekomst zou blijken dat er ook interesse is om een samenwerking rond projectontwikkeling op te zetten, kan dat uiteraard ook.

DOELSTELLING

Een ruimer kader ontwikkelen waarbij de technische medewerkers van een SHM met elkaar in contact kunnen komen. Zo kunnen ze valabele oplossingen en werkwijzen van collega's die 'expert' zijn ter zake met elkaar delen en overnemen.

WERKWIJZE

1. Vergaderingen

VVH organiseert driemaandelijks een plenaire vergadering rond een specifiek thema, gevolgd door een brede 'varia' waarin diverse onderwerpen aan bod kunnen komen. Zo kunnen medewerkers die in een bepaald variapunt geïnteresseerd zijn, zich verenigen in een ad-hoc werkgroep die er een eigen zelfbepaald ritme op na houdt. VVH leidt de plenaire vergadering, de werkgroepen worden door een vrijwilliger voorgezeten. De plenaire vergadering zal op VVH plaatsvinden. Voor de werkgroepen kan dat ook bij VVH of elders in Vlaanderen.

2. Data-beheer

We stellen voor om een bestekbibliotheek aan te leggen die via de VVH-ledensite toegankelijk zal zijn voor alle leden.

3. Communicatie

Verslagen van de bijeenkomsten met technische aandachtspunten en tips zullen door VVH via een elektronische nieuwsbrief verspreid worden. VVH zal ook een gegevensbank aanleggen met de gegevens van de technische medewerkers van de SHM's, om zo de onderlinge communicatie te vergemakkelijken.

Het thema van de plenaire vergadering is van de eerste bijeenkomst was: “De regelgeving die SHM’s verplicht om elektrische installaties na 25 jaar te keuren met als gevolg de praktische uitvoering van de werken. De toelichting werd verzorgd door Vinçotte.

In een uitgebreid variapunt kwamen allerlei thema’s aan bod en werden de voorstellen voor volgende thema’s besproken.

65 personen namen aan het Forum deel.

Studiedag Overheidsopdrachten

Op 10 oktober 2011 vond de studiedag Overheidsopdrachten plaats. 161 personen namen deel.

De studiedag bestond uit verschillende sessies. In de sessie Overheidsopdrachten ging Jean Stukkens van de VMSW uitgebreid in op het theoretische luik van de regelgeving. Gert Eyckmans, directeur van de Ideale Woning, belichtte de nieuwigheden in de regelgeving van de praktische kant. Paul Claus van de VMSW sprak over E-tendering. Jo Goossens van het departement RWO lichtte de nieuwe modelstatuten toe. Björn Mallants, directeur van VVH, sloot de studiedag af met een sessie over het Intern reglement en de deontologische code.

Studiereis

In 2011 is VVH op studiereis gegaan naar Wallonië met een dertigtal deelnemers. Het was interessant om de evolutie van de sector in Wallonië – die tot 1980 eenzelfde beleid kende – van naderbij te bekijken.

VVH bezocht diverse projecten, en kreeg van de Société Wallone du Logement (zeg maar de Waalse VMSW) een stevige inleiding in de diverse aspecten van de Waalse sociale huisvesting – financiering, pps-constructies, ontwikkeling modulaire bouwsystemen, projectontwikkeling,... Onder meer in Charleroi, Doornik, Marcinelle,... werden projecten bezocht. Afsluitend bezochten we de site Le Grand Hornu, waar de eerste initiatieven in zake ‘sociale’ woningbouw rond 1800 (arbeiderscit ) zich mengden met een ‘minder geslaagd’ project uit de jaren 1980, maar waar sinds kort ook het Waalse Museum voor Moderne Kunst is ondergebracht.

Fundamenten

In 2011 verschenen vier nummers van het tijdschrift van VVH.

FUNDAMENTEN
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 23 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2011
VVH *Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen*



FUNDAMENTEN
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 23 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2011
VVH *Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen*



FUNDAMENTEN
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 23 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2011
VVH *Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen*



FUNDAMENTEN
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 23 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2011
VVH *Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen*



De volgende thema's kwamen aan bod:

- 2011-1 Overleg en participatie sociale huurder
Lokaal woonoverleg in de lift
Vijf vragen over herhuisvesting
- 2011-2 Volkshuisvesting in Nederland
Nieuwe projecten zijn structureel verlieslatend
Vragen over ereloonovereenkomst ontwerpteam
- 2012-3 Tijdelijke activering niet-bebouwde gronden
Samenlevingsinitiatieven Geelhandplaats Antwerpen
Nieuwe reglementering overheidsopdrachten
- 2012-4 **Themanummer energie**
Nood aan energiezuinige woningen
Renovatie tot passiefwoningen?
Vragen aan minister van Energie en Wonen

Nieuwsflash

VVH lanceerde een Nieuwsflash voor haar leden.

INHOUD

2011-1	26 augustus 2011	Bevraging basisbegeleidingstaken, oproep succesverhalen
2011-2	8 september 2011	Link naar Radio 1 Peeters & Pichal 'Sociaal wonen niet voor altijd' Inschrijving Technisch Forum 1.0
2011-3	4 oktober 2011	Financiering sector De Standaard - Subsidies voor sociale woningen

Nieuwsflash [leden]



Nieuwsflash VVH 2011-1

26 augustus 2011

IN DIT NUMMER

- * Bevraging basisbegeleidingstaken
- * Oproep succesverhalen



ACTIVITEITEN

- 10 oktober 2011: Studiedag VVH overheidsopdrachten en modelstatuten
- 20-22 september 2011: Studiereis Wallonië

www.vvh.be

Beste VVH-lid (ter attentie van Directie en Voorzitter)

Naast onze driemaandelijks nieuwsbrief Fundamenten willen we met deze digitale nieuwsflash onze leden sneller informeren over actuele thema's. Omdat we de informatie ook gericht willen bezorgen aan specifieke doelgroepen rond bepaalde thema's voorzien we drie verschillende Nieuwsflashes:

- * Nieuwsflash [leden] - deze Nieuwsflash, met informatie voor directeurs en voorzitters.
- * Nieuwsflash [Technisch Forum 1.0], voor technische SHM medewerkers
- * Nieuwsflash [Werkgeversorganisatie], voor personeelsgebonden thema's

De twee laatste zijn nog in ontwikkeling, meer info volgt binnenkort.

Veel leesplezier.
Björn Mallants

BEVRAGING:
basisbegeleidingstaken in de sociale huisvesting

Elke SHM ontving eind juni van het Steunpunt Ruimte en Wonen een uitnodiging om deel te nemen aan een onderzoek over de basisbegeleidingstaken in de sociale huisvesting. Waarschijnlijk door de vakantieperiode was er (nog) niet veel respons. Daarom werd de deadline voor het invullen van de vragenlijst met een maand verlengd tot 7 september 2011.

Eerder deze week ontving elke SHM de vraag van het Steunpunt Ruimte en Wonen om alsnog deel te nemen aan het onderzoek. VVH wil graag de onderzoekers steunen en doet langs deze weg dan ook een **warme oproep** aan alle leden die nog niet de tijd vonden om de **vragenlijst online voor 7 september in te vullen**. Op die manier krijgen we meer inzicht in de invulling van de basisbegeleidingstaken op het terrein, een zicht op de

Naast de algemene VVH Nieuwsflash (leden) werden voor specifiek doelgroepen afgeleide nieuwsbrieven ontwikkeld:

- Nieuwsflash techniek (Technisch Forum 1.0)
- Nieuwsflash werkgeversorganisatie (personeelsgerelateerde materie)

<p>Nieuwsflash [techniek]</p>  <p>Haarsubsidies - telex 23 27 mei 2011</p> <p>IN DIT NUMMER</p> <ul style="list-style-type: none"> * Studieris VVH * Huursubsidies - telex 23 * Vakantie en vakantiegeld * Verslag rekenhofaanzicht <p>Extra bericht</p> <p>Beste VVH lid (ter attentie van Directie en Voorzitter)</p> <p>Via deze digitale nieuwsflash zal VVH u vanaf nu informeren over actuele thema's. Naast onze driemaandelijke nieuwsbrief Fundamenten kunnen we zo nog meer inspelen op actuele thema's.</p> <p>Veel leesplezier. Björn Mallants</p> <p>Huursubsidies - telex 23</p> <p>U hebt vandaag mogelijk via de media vernomen dat de Vlaamse Regering principeel het systeem van huursubsidie heeft goedgekeurd voor kandidaat-huurders die reeds meer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan.</p> <p>Deze regeling zou ingaan op 1 januari 2012.</p> <p>Als sectorkoepel heeft VVH in dit dossier steeds volgende twee zaken verdedigd en meegegeven aan het beleid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° het systeem moet zodanig worden geconcentreerd dat misbruik (zo goed als) onmogelijk is 2° het systeem mag niet leiden tot een administratieve belasting (of financiële repercussies hebben) voor de sector. <p>De Vlaamse Regering zal rekening houden met deze vragen, zo werd ons gisteren in een overleg met het kabinet gezegd.</p> <p>Eenzijds zal op korte termijn een verder overleg met de sector - het kaderbesluit zal dan mogelijk worden herwerkt dat de kans op misbruik (door bijvoorbeeld een te beperkte keuze) wordt ingedijkt. Anderzijds zal dit alles zodanig worden uitgewerkt dat er voor geen extra administratieve werk voor vereist is. Het verder overleg met de sector zoals ook vermeld in de beslissing van de regering en dat er geen meerkost op de maatschappijen wordt verhaaldd voor de software-aanpassingen.</p> <p>Aansluitend wens ik ook mee te delen dat VVH maandag een standpunt zal verspreiden over telex 23 van VMSW. Ik kan u al zeggen dat we natuurlijk niet opgezet zijn met deze eenzijdig gecommuniceerde telex waarin een hele hoop werk wordt opgeded aan onze maatschappijen. De investering aan administratieve verwerking die op deze manier aan ons</p> <p>In 2011 trekt VVH voor haar jaarlijkse studieris naar Walonië. Inschrijven kan door het bijgevoegde formulier ingevuld terug te sturen naar het onderstaande adres of te faxen voor 1 juli 2011.</p> <p>www.vvh.be</p> 	<p>Nieuwsflash [werkgeversorganisatie]</p>  <p>Haarsubsidies - telex 23 27 mei 2011</p> <p>IN DIT NUMMER</p> <ul style="list-style-type: none"> * Studieris VVH * Huursubsidies - telex 23 * Vakantie en vakantiegeld * Verslag rekenhofaanzicht <p>Extra bericht</p> <p>Beste VVH lid (ter attentie van Directie en Voorzitter)</p> <p>Via deze digitale nieuwsflash zal VVH u vanaf nu informeren over actuele thema's. Naast onze driemaandelijke nieuwsbrief Fundamenten kunnen we zo nog meer inspelen op actuele thema's.</p> <p>Veel leesplezier. Björn Mallants</p> <p>Huursubsidies - telex 23</p> <p>U hebt vandaag mogelijk via de media vernomen dat de Vlaamse Regering principeel het systeem van huursubsidie heeft goedgekeurd voor kandidaat-huurders die reeds meer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan.</p> <p>Deze regeling zou ingaan op 1 januari 2012.</p> <p>Als sectorkoepel heeft VVH in dit dossier steeds volgende twee zaken verdedigd en meegegeven aan het beleid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° het systeem moet zodanig worden geconcentreerd dat misbruik (zo goed als) onmogelijk is 2° het systeem mag niet leiden tot een administratieve belasting (of financiële repercussies hebben) voor de sector. <p>De Vlaamse Regering zal rekening houden met deze vragen, zo werd ons gisteren in een overleg met het kabinet gezegd.</p> <p>Eenzijds zal op korte termijn een verder overleg met de sector - het kaderbesluit zal dan mogelijk worden herwerkt dat de kans op misbruik (door bijvoorbeeld een te beperkte keuze) wordt ingedijkt. Anderzijds zal dit alles zodanig worden uitgewerkt dat er voor geen extra administratieve werk vereist is. Het verder overleg met de sector zoals ook vermeld in de beslissing van de regering en dat er geen meerkost op de maatschappijen wordt verhaaldd voor de software-aanpassingen.</p> <p>Aansluitend wens ik ook mee te delen dat VVH maandag een standpunt zal verspreiden over telex 23 van VMSW. Ik kan u al zeggen dat we natuurlijk niet opgezet zijn met deze eenzijdig gecommuniceerde telex</p> <p>In 2011 trekt VVH voor haar jaarlijkse studieris naar Walonië. Inschrijven kan door het bijgevoegde formulier ingevuld terug te sturen naar het onderstaande adres of te faxen voor 1 juli 2011.</p> <p>www.vvh.be</p>
---	--

PERSBERICHTEN

In 2011 verspreide VVH vier persberichten:

- 15 maart 2011 Algemene Vergadering VVH op 16 maart 2011
- 24 juni 2011 Sociale huisvestingsmaatschappijen stevenen af op een tekort van € 1,9 miljard
- 28 september 2011 Persbericht n.a.v. het coverartikel van Knack 39 "Sociale woningen voor rijken"
- 13 oktober 2011 Persbericht – Recht van antwoord n.a.v. de berichtgeving in De Morgen van 12 oktober 2011 "Sociale huisvesting volgt de regels niet"

Zie Bijlage voor de integrale teksten.

OVERLEG

VMSW-VVH-VLEM

Het overleg met de VMSW (en VLEM) is in 2011 drie maal samengekomen, namelijk op 28 januari, 29 april en 30 september.

De delegatie van VVH op dit overleg bestaat uit het Directiecomité (cfr. supra voor de samenstelling).

Dit overleg is een zeer belangrijk hulpmiddel om de praktische werking van de sector in constructief overleg te stroomlijnen.

Diverse aspecten die een impact hebben op de werking van onze sector passeerden de revue: de opmaak en opvolging van het Uitvoeringsprogramma, de sociale last en het groeipad in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid, diverse aspecten van de financiering van onze sector (rekening courant, e-tendering,...), de doorlooptijden van dossiers, problemen met de controle van de formulieren B, de invulling van de ondersteuning door VMSW,... Meerdere van deze thema's komen ook elders in dit jaaroverzicht aan bod.

Op de vergadering van 28 januari 2011 werd de geactualiseerde afsprakennota tussen de VMSW, VVH en VLEM getekend door voorzitter Fons Kockx en directeur Björn Mallants voor VVH.

In de schoot van dit overleg werd tevens een Strategisch Informatica Overleg Platform opgericht om de strategische visie op vlak van IT op mekaar af te stemmen.

U vindt de verslagen en relevante documenten van dit overleg op Woonnet:

[Woonnet](#) > [Algemene info](#) > [VMSW-VLEM-VVH](#)

Kabinet

VVH heeft meermaals overleg gehad met het kabinet van minister van Wonen Freya Van den Bossche in 2011.

De delegatie bestaat (meestal) uit (een delegatie van) het Directiecomité (cfr. supra voor de samenstelling).

De twee belangrijkste thema's die we het afgelopen jaar met het kabinet besproken hebben zijn het financieringsverhaal en het Kaderbesluit Sociale Huur.

Voor de zomer van 2011 heeft VVH een persbericht verstuurd rond de manke financiering 'NFS2'. Ondanks de renteloze lening bleken de projecten immers een financiële strop voor de maatschappijen. Iedere nieuwbouwwoning kostte op termijn 50.000 €. Ook in Fundamenten en de Nieuwsflash werd hierover gecommuniceerd.

Naar aanleiding hiervan werkte het kabinet samen met de administratie een mogelijk plan van aanpak uit. Dit werkstuk omvatte niet enkel een nieuw (aangepast) financieringssysteem maar trachtte ook in een beweging een

aantal reeds lang aanslepende dossiers, zoals de implementatie van de huurprijsberekening, de beheersvergoeding, een herijking van de GSC,... In de zomer van 2011 werd dit plan van aanpak besproken met VVH tijdens een uitgebreide 'Interkabinettenwerkgroep' op 1 september. Later volgden nog afzonderlijke besprekingen over de huurprijsberekening.

In de loop van het najaar 2011 werd dan ook de 'nieuwe' huurprijsberekening concreet uitgewerkt, grosso modo op basis van de krijtlijnen uit het Kaderbesluit van 2007. Wel werden, onder druk van de sector, een aantal parameters aangepast zodat de gemiddelde huurprijs constant bleef. Voor VVH was een daling van de huurprijs immers onbespreekbaar. Door de aanpassingen van deze parameters bleef de huurprijs dan ook gelijk (na actualisatie). Op 26 mei 2011 werd hierover overlegd met het kabinet, later ook nog in de bespreking op 1 september over de globale financiering.

Het dossier 'beheersvergoeding' werd tevens in de loop van 2011 definitief afgerond. Dit dossier heeft lang aangesleept. Op 14 februari en 16 mei 2011 werd hierover overleg gepleegd met het kabinet. Zoals gezegd maakte het ook deel uit van het plan van aanpak in zake de financiering dat in september werd overlegd.

De nieuwe financiering – het luik van de financieringspuzzel waar de sector het meeste nood aan heeft – is echter in de loop van 2011 (nog) niet afgerond.

Op 16 mei werd overleg gepleegd over een aanpassing van het 'Overdrachtenbesluit' dat de verkoopactiviteiten in onze sector regelt.

Op 6 oktober 2011 heeft een eerste gesprek met het kabinet en de administratie plaatsgevonden over de grondige evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur. Een aantal 'voorlopige' wijzigingen werden door het kabinet besproken met VVH op 26 mei. De grondige evaluatie is gepland in de loop van 2012. VVH heeft dit in het najaar van 2011 in diverse werkgroepen voorbereid. Enerzijds werd een conceptnota uitgewerkt die een algemeen kader uitwerkt voor de reglementering in het kader van sociale verhuuractiviteiten. Ook werden een aantal concrete voorstellen tot wijziging voorgesteld. De nota's vindt u verder in dit verslag.

Onder de titel 'wetgeving' verder in dit verslag vindt u de gewijzigde reglementering waarover sprake. U vindt tevens diverse standpunten verder in dit verslag die VVH innam over de thema's hierboven aangehaald.

Nog van belang is dat VVH door de Vlaamse Regering om advies werd gevraagd in zake de 'Huurpremie'. Dit advies is tevens opgenomen in dit verslag.

Inspectie RWO Afdeling Toezicht

Zoals vorig jaar op vraag van de sector afgesproken rapporteert de Afdeling Toezicht van Inspectie RWO eenmaal per jaar aan VVH over haar werking. Dit jaar vond deze bijeenkomst plaats op 30 september 2011. Door een dubbele boeking kon het Directiecomité hierop niet aanwezig zijn. Karel Gutschoven nam voor VVH de hooners waar.

Naar aanleiding van een artikel in de Morgen over 'malversaties' in zake de naleving van de wetgeving

Overheidsopdrachten – gebaseerd op informatie van de Afdeling Toezicht – heeft VVH een recht van antwoord geschreven. Dit verscheen in de Morgen.

Steunpunt Ruimte en Wonen

VVH heeft deelgenomen aan diverse onderzoeken uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen.

Onder meer voor de studie rond Basisbegeleidingstaken werden diverse bijeenkomsten – in diverse vorm: rondetafel, stuurgroep,... - georganiseerd met deelname van diverse maatschappijen. Sven Van Elst – stafmedewerker VVH - en Erik Thora – lid Directiecomité VVH – maakten deel uit van de stuurgroep.

Ook werd een studie rond de ‘Optimalisering Toezicht’ uitgevoerd. Etienne Audenaert en Peter De Clerck – leden van het Directiecomité VVH – maakten deel uit van de stuurgroep. In dit kader werd onder meer een rondetafel met verschillende maatschappijen georganiseerd.

Voor meer informatie: www.steunpuntruimteenwonen.be.

Vlaams Parlement

Op 21 februari werd VVH gehoord in de Commissie ‘Versnelling van Maatschappelijk Belangrijke Investeringsprojecten’ van het Vlaams Parlement, dit in het kader van de lange doorlooptijden. VVH heeft ter voorbereiding hiervan een uitgebreide bevraging van de sector gedaan. De bevindingen werden in de commissie voor VVH toegelicht door Björn Mallants, Jo Bollen en Gert Ecykmans.

Natuurlijk zijn ook de werkzaamheden van het Vlaams Parlement, en dan meer specifiek de Commissie Wonen en de parlementaire vragen vaak belangrijk voor onze sector. VVH verzamelt sinds dit jaar exhaustief alle relevante wetteksten, verslagen en parlementaire vragen.

Voor meer informatie: zie de ledensite van VVH.

VERTEGENWOORDIGING

Beoordelingscommissie UP

Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – plaatsvervanger: Etienne Audenaert, Ondervoorzitter VVH, Directeur SHM

In 2011 werd een tweede maal de procedure voor de opmaak van het Uitvoeringsprogramma volgens de procedure opgenomen in het 'Programmatiebesluit' volledig toegepast. Het Uitvoeringsprogramma 2011 werd op 31 maart goedgekeurd door de Minister.

Op vraag van VVH werd in het voorjaar – op 6 mei 2011 – werd met de beoordelingscommissie buiten de geijkte procedure bijeengekomen ten einde enige mogelijke verbeteringen in zake de werking te formuleren.

De beoordelingscommissie zelf kwam op 24 november samen om het ontwerpprogramma (ontvangen op 3 november 2011, te amenderen tegen 14 november 2011) te bespreken en tot een voorstel van programma te komen dat kon overgemaakt worden aan de Minister.

VVH besliste in 2010 dat het onmogelijk alle dossiers opgenomen in de programmatie kon aftoetsten bij de betrokken maatschappijen binnen het tijdsbestek voorzien in de procedure. De rol van de beoordelingscommissie is dan ook toezien op een transparante opmaak van de deelprogramma's.

VVH formuleerde bij het voorstel van UP 2012 bedenkingen over het tekort aan renovatiebudget en de nog steeds manke afstemmingen tussen de deelprogramma's (vooral SSI). Ook werd ingegaan door VVH op enerzijds het tekort aan projecten in de provincie Antwerpen voor nieuwbouw en anderzijds het overschot in andere provincies. De provinciale verdeelsleutels staan niet ter discussie. De oorzaak lijkt een te snelle programmatie van dossiers uit de provincie Antwerpen om 'het programma vol te krijgen', een werkwijze waar VVH steeds tegen heeft geportesteerd.

Op termijn valt te vrezen dat de budgetten – zowel voor renovatie als nieuwbouw – sterk onderbegroot zullen blijken. De opmaak van het programma op een transparante en objectieve wijze is dan ook cruciaal, en de rol van de beoordelingscommissie hierin zeer groot.

Interdepartementale cel Wonen-Welzijn

Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Erik Thora, Bestuurslid VVH, Directeur SHM – Karel Gutschoven, Bestuurslid VVH, Directeur SHM – Sven Van Elst, stafmedewerker VVH

De Interdepartementale cel Wonen-Welzijn - opgericht naar aanleiding van de conceptnota Wonen-Welzijn – zette haar werkzaamheden verder in 2011. De voorziene proefprojecten in dit kader werden in de loop van 2011 geselecteerd. Hierover werd teruggekoppeld op de cel maar de uiteindelijke selectie gebeurde door de administraties. Enkel een algemeen beoordelingskader werd voorgelegd aan de cel.

Uiteindelijk werden uit 100 voorstellen 11 proefprojecten weerhouden. De selectie en een aantal eerste indrukken van mogelijke knelpunten werden op 25 mei tijdens een bijeenkomst besproken. Tevens werden twee toelichtingen gegeven tijdens deze cel rond 'Woonbegeleiding in Sociale Huisvesting'. De eerste focuste op de

uithuiszettingsproblematiek vanuit het standpunt van het CAW, de andere bijdrage was een presentatie van de ad hoc studie 'basisbegeleidingstaken' van het Steunpunt Ruimte en Wonen (cfr. supra).

Voor meer informatie: zie de ledensite van VVH.

Commissie Rekening Courant

Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Johan Denolf, Directeur SHM – Eddy De Vlieger, Directeur SHM

Plaatsvervanger: Jo Bollen, Directielid VVH, Directeur SHM - Karel Gutschoven, Bestuurslid VVH, Directeur SHM - Brecht Vermeulen, Bestuurslid VVH, Directeur SHM

De commissie Rekening Courant (gezamenlijke commissie van de sectorkoepels en VMSW) is in 2011 twee maal samengekomen, te weten op 28 april 2011 en 24 november 2011. Deze commissie ziet toe op het financiële beheer door VMSW van de rekeningen van de maatschappijen. Ook wordt in de commissie de procedure voor betalingen door VMSW in opdracht van de maatschappijen en de financiering van projecten bekeken. De commissie kan natuurlijk eventuele aanpassingen voorstellen aan de reglementen die deze transacties regelen. Dit kan gaan over technische aanpassingen, maar ook – zoals bijvoorbeeld in 2011 – over elementen uit de reglementen die ingrijpende gevolgen hebben voor de financiering van projecten. De commissie tracht in overleg tussen sector en VMSW steeds een evenwicht te zoeken tussen een zeker pragmatisme en een sluitend en transparant systeem voor de financiering.

Op de commissie een overzicht gegeven van de financiële saldi en evolutie op de rekeningen van de maatschappijen. Zo kunnen eventuele problemen bekeken worden, en mogelijk een aantal algemene conclusies worden getrokken die aan mee kunnen worden genomen in de beleidsvoorbereiding. Zeker in de huidige precaire financiële situatie is de evolutie van de rekeningen courant op macro- en microniveau zeer leerrijk.

Ten slotte is de commissie een forum om diverse financiële onderwerpen aan te kaarten - zo werd dit jaar de nieuwe timing voor het indienen van de financiële plannings besproken - en ook bijvoorbeeld van gedachten te wisselen over de verstrekte informatie over financiële zaken op Woonnet.

Voor meer informatie: zie de ledensite van VVH.

Comité Huurwaarborgen

Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Eddy De Vlieger, Directeur SHM - Jo Bollen, Directielid VVH, Directeur SHM, Karel Gutschoven, Bestuurslid VVH, Directeur SHM - Hilde Vandenbroucke, Boekhouder SHM

Het comité huurwaarborgen (VVH en VMSW) is het orgaan waarnaar door VMSW wordt teruggekoppeld over de evolutie van het 'fonds' waarin maatschappijen hun huurwaarborgen kunnen plaatsen. Een zestigtal maatschappijen maakt hiervan gebruik. Eenmaal per jaar wordt hierover gerapporteerd waarbij onder meer het gegenereerde rendement wordt voorgelegd. Het comité kwam dit jaar bijeen op 17 februari.

Voor meer informatie: zie de ledensite van VVH.

Vlaamse Woonraad

Vertegenwoordiger VVH: Myriam Indenkleef, Bestuurslid VVH, Directeur SHM

Plaatsvervanger: Fons Kockx, Voorzitter VVH, Directielid SHM – vanaf september 2011 Björn Mallants, Directeur VVH

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 gelijk met de werking van onze vereniging. Veel van de standpunten die u in de bijlagen vindt werden dan ook bezorgd aan de Vlaamse Woonraad als input van VVH.

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

In 2011 gaf de Vlaamse Woonraad advies over het Rollend Grondfonds, de Beleidsbrief van de Minister 2011-2012, het Toezichtsbesluit, de begroting 2012, de reorganisatie van het Departement RWO, de aanpassingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur, aanpassingen in het Energiebesluit, de opvolging van het sociaal objectief, de 'nieuwe' huursubsidie voor kandidaat-huurders op een wachtlijst, de hervorming in de sociale kredietsector, de organisatie van de SVK's, wijzigingen aan het decreet Grond- en Pandenbeleid,...

Twee meer algemene nota's met aanbeveling werden voorbereid rond Wonen en Armoede en ter voorbereiding van de opmaak van een Vlaams Woonbeleidsplan. Ter voorbereiding hiervan werden gesprekken met diverse actoren georganiseerd.

In september 2011 werd de Vlaamse Woonraad opnieuw samengesteld. Voor VVH blijft Myriam Indenkleef effectief lid, Fons Kockx werd vervangen door Björn Mallants als plaatsvervanger.

In het najaar van 2011 werden diverse werkgroepen opgericht in de schoot van de Vlaamse Woonraad. Onder meer rond lokaal woonbeleid, indicatoren van het woonbeleid, woonfiscaliteit,...

U vindt alle standpunten op www.vlaamsewoonraad.be.

WETGEVING

In dit luik van het jaarverslag komen veel van de onderwerpen terug die we hierboven al hebben aangehaald of waarover u een meer uitgebreide visietekst vindt in de bijlagen. We willen u toch even kort een aantal belangrijke wijzigingen aangeven. Voor meer gedetailleerde informatie en de meest recente teksten verwijzen we u naar onze ledensite.

Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid van 23 december 2011 (BS 27/01/2012)

Dit decreet wijzigt een aantal zaken in het grond- en pandenbeleid die een onmiddellijke invloed hebben op de sociale last in projecten en de sociale objectieven voorzien in het groeipad opgenomen in het decreet grond- en pandenbeleid. Op 31/01/2012 organiseerde VVH hierover een studienamiddag. De presentatie die daar werd gegeven door Tom Nulens van het Agentschap Wonen – met in detail alle wijzigingen – vindt u op de ledensite.

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode (BS 02/02/2012)

Het zgn. ‘Toezichtbesluit’ past de procedures en de werking van de afdeling Toezicht van IVA Inspectie RWO aan. De voornaamste wijziging die wordt doorgevoerd is het activeren van het nieuwe artikel 29bis uit de Vlaamse Wooncode (cfr. infra decreet van 29 april 2011), dat pas na het verschijnen van dit besluit in werking trad. Vooral de wijziging van termijn voor het vernietigen van een beslissing zonder voorafgaande schorsing (vier dagen na kennisgeving in plaats van twintig dagen na beslissing vroeger) en de beroepstermijn bij de Vlaamse Regering (45 in plaats van 30 dagen) zijn belangrijk. Ook worden een aantal van de middelen waarover de Toezichthouder beschikt in zijn werkzaamheden beter afgelijnd, zoals de indeplaatstelling, de ingebrekestelling en administratieve boete,... Ten slotte wordt in het besluit de bevoegdheid van de afdeling Toezicht over de verschillende sociale woonactoren uitgeklaard. Dit heeft voor onze sector weinig tot geen gevolg.

Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (BS 02/02/2012)

Stricto sensu hoort dit besluit niet thuis in het jaarverslag 2011. Aangezien een wijziging in deze zin ook werd opgenomen in het decreet van 23 december 2011 en het voortraject van dit besluit – dat de ‘beheersvergoeding’ regelt – een belangrijk onderdeel vormt van het overleg dat VVH voerde met het kabinet het afgelopen jaar (cfr. supra) wordt het toch opgenomen.

Belangrijk voor VVH is dat in de nieuwe regeling de sector 1° via een overlegplatform directe inzage en sturing krijgt in de fondsen, 2° voorzien is in een tevredenheidsmeting van de verleende ondersteuning en de bijdrage tot op zekere hoogte resultaatafhankelijk is, 3° binnen niet al te lange tijd alle actoren bijdragen aan de werking van de VMSW – en niet enkel meer de sociale huisvestingsmaatschappijen - en 4° een groot deel van de beheersvergoeding via de renteloze financiering geleend wordt, wat een significant funding-voordeel oplevert voor onze maatschappijen, tussen de 50 en 60%.

Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte (BS 13/01/2012)

Dit besluit voorziet in een aantal tussenkomsten door de Vlaamse Overheid op het vlak van rationeel energiegebruik en groene warmte, zoals warmtepompen, hoogrendementglas, energiezuinige centrale verwarming,...

Besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode en van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (BS 28/11/2011)

Een wijziging van het zgn. 'Overdrachtenbesluit'. Dit besluit is vooral van belang voor koopactiviteiten in onze sector, waaronder ook het kooprecht van de zittende huurder. De voornaamste wijziging in dit besluit is een meer gedetailleerde procedure voor de verplichtingen die kopers van sociale kavels hebben en de eventuele repercussies bij niet naleven. Ook belangrijk is dat na deze wijziging de bouwvolumes worden berekend op de binnenafmetingen, en niet meer op de buitenafmetingen. Onder meer wordt ook een oplossing voorzien voor kinderen in 'co-ouderschap' – naar analogie met de aanpassingen in het Kaderbesluit Sociale Huur – en een regeling voor 'scheidende' partners. Voorts wordt opnieuw een 'waarborg' mogelijk gemaakt en wordt de voorrang voor 'aangrenzende gemeentes' beperkt tot 'gemeentes in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij'. Ook wordt de eigendomsvoorwaarde uitgebreid met eigendom in vennootschappen en wordt 'loting' bij inschrijving toegestaan. Ten slotte wordt de mogelijk – die reeds bestond op basis van oudere regelgeving – om een deel van de te verkopen woningen voor te behouden voor bepaalde gezinssamenstellingen opgenomen in het besluit.

Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011 tot wijziging van artikelen 42, 43, 56 en 70 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 en van artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (BS 28/11/2011)

Dit besluit regelt de nieuwe huurprijsberekening. Hierover heeft VVH het afgelopen jaar veelvuldig overlegd met het kabinet (cfr. supra). De berekening is deze zoals voorzien in het Kaderbesluit, zij het met de aanpassing van een aantal parameters om te zorgen voor een constante huurinkomst voor de maatschappijen. Twee aspecten van het Kaderbesluit in zake huurprijs blijven nog steeds inactief, de energiecorrectie en de onderbezettingsvergoeding.

Besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 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 en tot wijziging van artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (BS 25/11/2011)

Een 'voorlopige' wijziging van een aantal aspecten van het 'Kaderbesluit Sociale Huur'. Aangezien dit besluit een groot deel van onze huuractiviteiten regelt is de impact van deze aanpassing aanzienlijk. In de loop van 2012 is een grondige evaluatie gepland van het besluit.

De belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassing voor kinderen ten laste (in art. 1 – de definities), de voorrang bijzondere jeugdzorg/ontvoogde minderjarigen (art. 19 – de voorrangen) en – vooral – de nieuwe regeling voor het aangeven van voorkeuren op basis van type, ligging en huurprijs (art. 10 – voorkeuren). De aanpassingen zijn van kracht vanaf 5 december 2011.

1° wat betreft de nieuwe regeling voor kinderen ten laste: bij inschrijving van nieuwe kandidaat-huurders vanaf 5/12/2011 zal het inkomen voor kandidaten met een regeling 'co-ouderschap' (het Besluit spreekt van 'regelmatig verblijven') voor beide ouders verhoogd worden met het volledige bedrag (1500 € niet geïndexeerd) dat men mag toevoegen per kind ten laste voor het toetsten van het inkomen aan de inkomensgrens, dus zowel voor de ouder waar het kind gedomicilieerd is als voor de andere. Evident wordt de kandidaat dan ook in deze gevallen niet meer beschouwd als alleenstaande. Een verklaring op eer door beide ouders is voldoende om deze regeling toe te kunnen passen bij het ontbreken van een uitspraak door een rechtbank,...

2° wat betreft de nieuwe absolute voorrang voor begeleid zelfstandig wonen in bijzondere jeugdzorg (17-21 jaar) en ontvoogde minderjarigen. Deze groep kan – indien minderjarig - ingeschreven worden zonder expliciete toelating van de SHM vanaf 5/12/2011 en krijgt een absolute voorrang, die bij de absolute voorrangen op de 8e plaats komt. Natuurlijk wel zoals steeds binnen de rationele bezetting, maar dus voor bijvoorbeeld lokale voorrangen. De groep minderjarigen die zich kan inschrijven op basis van de wijziging (alle jongeren in 'woonbegeleiding') is breder dan de groep die de absolute voorrang geniet (enkel die jongeren in 'woonbegeleiding' door een erkende instelling 'bijzondere jeugdzorg').

3° wat betreft de nieuwe wijze van het aangeven van voorkeuren. Vanaf 5/12/2011 zal de inschrijving van kandidaat-huurders sterk veranderen. Vroeger kon de kandidaat-huurder op basis van type, ligging en huurprijs een voorkeur aangegeven. De maatschappij diende toe te zien op het formuleren van een voorkeur door de kandidaat die een realistische kans op toewijzing mogelijk maakte. Indien een voorkeur te beperkend was, en de kans op toewijzing te klein, of toch in ieder geval zeer lang zou duren, had de maatschappij de mogelijkheid om deze voorkeuren te weigeren, en dus de kandidaat te verplichten deze uit te breiden. Het is dit tweede element van de werkwijze dat vanaf 5/12/2011 wordt verfijnd. Er wordt immers voorzien in vijf criteria op basis waarvan de kandidaat zijn voorkeuren kan aangeven – ook hier werkt men met een verklaring op eer – namelijk:

- 1° financiële draagkracht;
- 2° gezondheidsredenen;
- 3° fysieke mobiliteit;
- 4° bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk;
- 5° het verlenen of ontvangen van mantelzorg

Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (BS 04/05/2011)

De wijziging van artikel 29bis in de Vlaamse Wooncode hebben we reeds besproken bij het 'Toezichtbesluit' (cfr. supra). Een groot deel van de overige aanpassingen hebben geen, of toch niet direct, betrekking op onze sector. Wel wordt in de Vlaamse Wooncode de rol van VMSW beter verankerd of verder uitgewerkt. Zo kan VMSW sinds deze wijziging ook brandverzekeringen aanbieden. Voor SHM's wordt de mogelijkheid gecreëerd om 'participaties' in andere SHM's of erkende vennootschappen of verzekeringskantoren. Ook wordt onder meer voorzien in een decretale basis voor het beheer van niet-residentiële ruimtes, de overdracht van patrimonium tussen sociale woonactoren en de samenwerking tussen deze met welzijnsactoren.

Besluit van de Vlaamse Regering van 4/02/2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, wat betreft vervanging van de modelstatuten (BS 15/03/2011)

Dit besluit vervangt de modelstatuten die oorspronkelijk bij het besluit van 22 oktober 2010 waren gevoegd. Deze modelstatuten – die ingrijpend anders waren dan de teksten waarover VVH advies gegeven had – konden voor de sector niet door de beugel. Na overleg met het kabinet zijn onze voorstellen tot aanpassing grotendeels verwerkt in dit wijzigingsbesluit. U vindt het standpunt dat we naar aanleiding hiervan hebben gemaakt in bijlage.

Ministerieel besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse Overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (BS 10/02/2011)

Dit besluit ging op 1 januari 2011 in voege maar verscheen pas in de loop van 2011 in het Belgisch Staatsblad. Het regelt de boekhouding die de SHM's dienen te voeren. We zijn hier in ons jaarverslag 2010 reeds op in gegaan.

BIJLAGEN - Standpunten

1. Enige bedenkingen bij het Besluit van de Vlaamse Regering (BS 29/12/2010) inzake de Prestatiebeoordeling – bijlagen I en II

In het najaar van 2010 werd aan VVH (en VLEM) gevraagd om advies te geven over een ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering in zake de “prestatiebeoordeling SHM¹”. In bijlage bij dit besluit zaten de modelstatuten. Deze vormen de verplichte minimale inhoud voor de statuten van de SHM’s –zowel voor SHM’s die de vorm van een CVBA als die de vorm van een NV aannemen.

Bij publicatie in het BS van het BVR op 29 december 2010 bleken de modelstatuten vrij ingrijpend te verschillen van de ons ter advies voorgelegde versies. De “technische” wijzigingen die in de tussentijd werden aangebracht hebben volgens VVH belangrijke consequenties in de dagelijkse werking van onze SHM’s. We lijsten hier enkele bedenkingen op. We herhalen eerst de voornaamste bedenking die we formuleerden bij de eerste versie en vervolgens enige bedenkingen bij de “nieuwe” statuten.

Modelstatuten bijlage I en II (uit het advies d.d. 7/09/2010)

In de modelstatuten wordt het “doel” van de maatschappij uitgebreid. We merken op dat bij wijziging van het “doel” een staat van activa/passiva van ten laatste drie maand voor de datum van de wijziging dient te worden voorgelegd op de AV, met een verslag van de revisor hierover. Aangezien de jaarafsluiting plaatsvindt op 31 december impliceert dit dat onze maatschappijen bij het aanpassen van dit doel uit de modelstatuten een nieuwe staat moeten laten opmaken met zowel financiële gevolgen (kost van de opmaak, verslag revisor) als een bijkomende werklast. We zouden willen vragen om deze aanpassing van het “doel”, die geen expliciete meerwaarde biedt en reeds opgenomen is in de Vlaamse Wooncode, niet te behouden.

Nieuwe opmerkingen d.d. 11/01/2011 en 24/01/2011

Artikel 2

Erkend door de Vlaamse Regering onder nummer...De SHM’s zijn momenteel nog niet erkend door de Vlaamse Regering, maar door de vroeger VHM – wat dient hier opgenomen te worden?

We merken ook op dat er twee maal sprake is van deze erkenning, eenmaal in tegenwoordige, eenmaal in verleden tijd.

We opteren voor de tekst: de maatschappij werd opgericht voor onbepaalde duur...

¹ Sociale Huisvestingsmaatschappij

Opname bestuurders en aandeelhouders Art. 5 en 6

In de nieuwe statuten wordt een volledige lijst van bestuurders en aandeelhouders in detail opgenomen. Dit impliceert dat iedere wijziging van deze lijsten een statutenwijziging vergt met notariële akte cfr. de vennootschapswetgeving. De praktische consequenties zijn duidelijk, net als de meerkost die deze opname in de statuten met zich mee brengt.

We wensen erop te wijzen dat de lijsten van bestuurders – zoals aangeduid door de AV – sowieso dienen te worden gepubliceerd in het BS. De meerwaarde van een opname in de statuten zijn dan ook niet duidelijk. Omwille van het vele werk, de zware procedure en de meerkost is dit zelfs te vermijden.

Wat betreft de aandeelhouders, voor de CVBA bestaat de verplichting deze bij te houden in een register, de NV wordt net gekenmerkt door de “anonieme” structuur van zijn aandeelhouders. Deze kunnen indien gewenst opgenomen worden in een onderhandse akte.

We vragen met andere woorden expliciet om deze “opname” in de statuten niet te verplichten. De meerwaarde hiervan is ons niet duidelijk en leidt zoals gezegd tot veel extra werk en een significantie meerkost. Bovendien verplicht dit de SHM's om op zeer regelmatige tijdstippen (bijzondere) algemene vergaderingen bijeen te roepen waar een quorum – voor de nv - en 3/4^{de} meerderheid voor vereist is,... (Wat is dan vb. het statuut van een aanstelling van een bestuurder door de AV, waar vb. geen 3/4^{de} meerderheid voor is?)

Tevens stelt zich de vraag of deze statutenwijziging dan dient te gebeuren bij iedere wijziging (aangezien de lijsten opgenomen zijn in de statuten). Bij de publicatie van de lijsten in het staatsblad kunnen tussentijdse wissels eenmaal per jaar worden bevestigd op de AV.

Opname zitpenning Art. 11

We zien de meerwaarde niet in om dit op te nemen in de statuten. De bevoegdheid voor het toekennen van de zitpenning ligt bij de AV. Als dit wel dient opgenomen te worden, opteren we minstens voor een formulering waarbinnen een passage over “indexering” wordt voorzien, ook weer om niet ieder jaar te moeten overgaan tot statutenwijziging.

Activiteiten van de Directeur Art. 12

In het voorstel van modelstatuten zoals door VVH voor advies toegestuurd was deze passage niet opgenomen. De uitgebreide formulering die in de gepubliceerde versie is opgenomen verbaast ons dan ook.

Zonder te veel in detail te treden vinden we deze formulering toch wel zeer gedetailleerd en getuigen van een wantrouwen ten aanzien van de directeurs van onze SHM's. Ware het niet beter om te werken met een – samen met de sector opgestelde – deontologische code waarin vb. wordt opgenomen dat de directeur melding maakt van activiteiten met evt. belangenconflicten, eerder dan deze zeer uitgebreide formule om eventuele problemen in te dijken, nota bene opgenomen in de statuten?

We willen er ook op wijzen dat bij een zeer strikte interpretatie van deze passage er enorm veel activiteiten onder de toepassing van dit artikel vallen. Het kan toch niet zijn dat de directeur voor alles wat hij doet “in zijn vrije tijd” toestemming dient te vragen aan de RvB. Zeer snel valt dergelijke tijdsbesteding immers onder “bezoldigd of niet-bezoldigd”, “rechtsreeks of onrechtstreeks”, “werking en werkgebied”,... Denk vb. aan een bestuursmandaat binnen een SVK, VVH (!),... Een zo brede formulering leidt haast zeker tot interpretatieverschillen en maakt het mogelijk om een RvB (en dus SHM) op de vingers te tikken bij het niet “goedkeuren” van een onder die formulering vallende activiteit. We pleiten hier voor een werkbare oplossing.

Art. 16

Dit is verschillend geformuleerd in de statuten van CVBA en NV, wat ons inziens niet de bedoeling lijkt.

Afsluitend

We merken op dat het nieuwe voorstel grotendeels rekening houdt met de door ons aangereikte bemerkingen. Toch zouden we afsluitend willen benadrukken dat een transparante communicatie naar de maatschappijen wenselijk en wat de werkwijze is (en eventuele latere controle) voor het opnemen van “eigen” artikels of verduidelijkingen. De sectorkoepels zullen hier tevens de nodige aandacht aan besteden.

2. Kaderbesluit Sociale Huur - Onderbezettingsvergoeding

Inleidend

VVH wil in eerste instantie twee structurele vragen opperen in deze discussie:

- 1) Is er daadwerkelijk een probleem met onderbezetting en is dit groot genoeg om structurele maatregelen in regelgeving te moeten verankeren?
- 2) Lost eventuele nieuwe regelgeving het probleem op?

Enkele bedenkingen

Binnen het kader van een “onderbezettingsvergoeding” pleit VVH voor een makkelijk te hanteren regeling, dus geen gegoochel met berekeningen van vierkante meters per kamertype,... VVH meent dat een reglementering uitgaande van het aantal slaapkamers aanbeveling verdient. Concreet opteert VVH voor een eventuele vergoeding vanaf de 2de niet-gebruikte slaapkamer. Suggestie kan zijn om per “slaapkamer” op overschot een vergoeding te voorzien van 25€ per maand.

Sowieso lijkt een aanmoedigingsbeleid VVH de beste optie, met andere woorden de mogelijkheid aanbieden aan de SHM om deze vergoeding aan te wenden om de huurder aan te sporen een meer geschikte woning te aanvaarden, eerder dan het verplicht “penalisieren” van de huurder. (Alternatieven vanuit een meer “aanmoedigende insteek” zijn verhuispremies voor verhuur naar een meer aangepaste woning,...)

De situatie is zodanig verschillend binnen de sector dat één gedetailleerde, verplichte regeling voor heel Vlaanderen niet haalbaar is. Niet enkel de verschillen tussen de maatschappijen kunnen zeer groot zijn (stedelijke context, landelijke context,...) maar zelfs binnen dezelfde maatschappij kan een verschil worden vastgesteld tussen verschillende wijken of gemeentes binnen het werkgebied. Het is evident dat enkel kan overgegaan worden tot een aanmoediging om te verhuizen als alternatieven beschikbaar zijn binnen de voorkeuren van de huurder. Een “verplichte penaliserende” van huurders in een onderbezettingssituatie kan dus nooit gelijk worden toegepast. De mogelijkheid om een vergoeding als aanmoediging te hanteren zou wel in vele gevallen een oplossing kunnen bieden.

Het kan ook niet de bedoeling zijn van een onderbezettingsvergoeding om maatschappijen die een zeer gediversifieerd aanbod hebben te overladen met extra werk door continu “onderbezettingen” op te lossen, terwijl maatschappijen met een zeer beperkt aantal types - omwille van een gebrek aan beter afgestemde woningen - de onderbezetting niet kan/moet aanpakken. (In dit kader, het opvolgen van een realistische programmatie naar een divers woonaanbod lijkt een optie.)

VVH merkt ook op dat een groot deel van de huurders die zich in een onderbezettingssituatie bevinden ouderen zijn. Een verplichte regeling met “boetes” staat haaks op het “levenslang wonen” dat de Vlaamse Regering als belangrijke doelstelling naar voor brengt. Dit is tevens een argument om eerder een aanmoedigingsbeleid uit te werken dan een verplichte “bestrafing”.

Nog in dit kader, de verplichte verhuis bij onderbezetting zou in bepaalde wijken ook leiden tot een sterke

uitstroom van sociaal goed ingeburgerde huurders, die vaak het sociaal weefsel van deze wijken versterken of in stand houden. De leefbaarheid kan zo in het gedrang komen.

Afsluitend

Samenvattend stelt VVH dat een onderbezettingsvergoeding een middel kan zijn voor de SHM's om een "aanmoedigingsbeleid" te voeren om de rationele en effectieve bezetting beter op mekaar af te stemmen en zowel een oplossing voor gebeurlijke over- en onderbezetting aan te reiken. We pleiten voor een operationele en praktisch haalbare reglementering die niet verplicht toegepast dient te worden. Met andere woorden: een aantal duidelijke regels die de maatschappijen binnen de zeer verscheiden situaties in het veld kunnen hanteren om een (deel van een) oplossing te bieden voor een suboptimale afstemming van het aantal bewoners op de woning.

3. Enige bedenkingen bij het Voorontwerp van Decreetwijziging “Grond- en Pandenbeleid”

We willen ons aansluiten bij het gebrek aan transparantie dat wordt aangehaald in de bedenkingen van de Vlaamse Woonraad. We hebben ook enige bedenkingen bij de waarde van adviezen en de werking van het Vlaams Parlement indien communicatie door de minister op basis van een “voorontwerp van decreet” wordt verspreid in de pers als “finaal”.

Inhoudelijk zouden we volgende bemerkingen willen aankaarten:

We weten niet goed waarom het adjectief ‘sociaal’ dient te worden geschrapt in ‘sociaal woonaanbod’, is dit om de uitbreiding van de telling van de sociale objectieven met woningen gerealiseerd met eigen middelen mogelijk te maken? We willen ons hoeden voor een systeem waarbinnen ‘alles op een hoop’ wordt geworpen. Aangezien verhuur volgens KSH en overdracht volgens ODB vereist blijft lijkt de schrapping sowieso enkel tekstueel. De betere definiëring van het toepassingsgebied van het decreet is positief, net als de opname van VlabInvest.

Groter probleem ervaren VVH en VLEM bij de ‘versoepeling’ voor eventuele afwijkingen op de sociale last. We zouden niet graag zien dat deze mogelijkheden gebruikt worden door lokale besturen om geen (bijkomende) sociale huisvesting te realiseren. Indien de 10% sociaal woonaanbod (huur + koop + sociale kavels) behaald is kan men de voorgestelde uitzonderingen aangrijpen om de activiteit in zake sociale huisvesting te bevriezen, dit zonder dat sommige objectieven bereikt zijn/worden. Een eventuele bestraffing in 2020 is nog zeer ver weg, en over de aard hiervan bestaat nog geen duidelijkheid.

Ook bij de versoepeling van de controle door VMSW in het kader van het uitvoeren van de sociale last ‘in natura’ stellen we ons vragen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat voor deze projecten de normen anders zijn dan voor projecten door de sector zelf op poten gezet? Tevens lijkt de wijziging te suggereren dat de werfopvolging vooral administratief gebeurt wat toch ook wel vragen oproept.

Over de aanpassingen bescheiden woonaanbod hebben we geen bedenkingen.

Wat betreft de aanpassingen aan de Wooncode – de facto de oprichting van het ‘rollend fonds’ voor grondaankoop willen we wijzen op de noodzaak om in deze te werken met een transparant systeem van enerzijds aankoop, maar ook anderzijds ter beschikkingstelling van de gronden aan andere actoren. De vraag kan ook gesteld worden in hoeverre (afgaande op de hoge prijzen voor gronden) dit fonds daadwerkelijk ‘rollend’ zal zijn indien een significant resultaat wordt beoogd. Ten slotte meent VVH en VLEM dat moet opgepast worden om geen al te grote versplintering te krijgen in de diverse subsidies, financieringen en tussenkomsten in zake grondverwerving (maar ook op andere vlakken in het huisvestingslandschap). De vraag kan gesteld worden of de mogelijkheid voor de huursector om terug een verwervingssubsidie te kunnen aanwenden in gebieden met hoge grondprijzen of een verhoogde tussenkomst (hoger percentage) in de verwervingssubsidie voor de koopsector in deze gebieden niet hetzelfde resultaat had gehad.

Ten slotte meent VVH en VLEM dat de verduidelijking zoals wordt opgenomen in de Vlaamse Codes RO over de woonuitbreidingsgebieden positief is en eventuele misbruiken tegengaat. Wel dient natuurlijk gestreefd te worden naar een divers aanbod aan woonvormen binnen deze aan te snijden gebieden.

4. Beheersvergoeding VMSW

Geachte Minister

In het kader van de in de steigers staande nieuwe regeling voor de beheersvergoeding VMSW verschuldigd door onze maatschappijen, willen we graag volgende zaken onder uw aandacht brengen.

Zoals reeds eerder meegedeeld, vinden we de eenzijdige beslissing van VMSW om een indexering door te voeren op de afgehouden bedragen op de rekeningen courant van onze maatschappijen betreurenswaardig en van zeer slechte timing getuigen. Nog meer vinden we het verbazingwekkend dat de Vlaamse Regering tevens deze indexering voor de jaren 2008 en 2009 heeft goedgekeurd. VVH heeft steeds de indruk gekregen dat dit deel uitmaakte van de dialoog over de nieuwe beheersvergoeding. In het kader van de eenzijdige indexering van de vergoeding 2010 door VMSW werd aangehaald dat dit nodig was ten einde de jaarrekening 2010 af te sluiten en omwille van opmerkingen van de revisor. Aangezien de jaren 2008 en 2009 reeds waren afgesloten, begrijpen we niet waarom het nodig was om de indexering voor deze jaren tevens in de 'voorafname' van beslissing in zake beheersvergoeding VMSW op te nemen. Nog in dit verband vinden we de werkwijze van afhouding die eenzijdig gebeurt door VMSW van de rekeningen courant laakbaar – ook hier dient een oplossing voor gezocht te worden.

Wat betreft verder overleg in zake de nieuwe berekeningswijze voor de beheersvergoeding werd op de laatste Raad van Bestuur van VVH de bekommernis geuit om snel werk te maken van de verdere finalisering op basis van concrete simulaties. We zouden u met dit schrijven dan ook willen vragen of u enige informatie kan bezorgen over de verdere timing van deze procedure. Omwille van een gedragen standpunt - voldoende afgetoetst bij onze leden - is zicht op een concrete timing immers zeer belangrijk. Tevens hopen we dat de 'oplossing' die geboden wordt aan VMSW voor de jaarrekening geen negatieve invloed heeft op de 'urgentie' van het dossier.

We hopen dat we op korte termijn de nodige besprekingen zullen voeren opdat een evenwichtig en gedragen berekeningswijze kan worden uitgewerkt die zowel de financiële leefbaarheid van VMSW als een verantwoordbare bijdrage van de sociale huisvestings-maatschappijen en andere actoren garandeert. We hopen dat op middenlange termijn kan werk gemaakt worden van Activity Based Costing, een reële bijdrage voor een reële dienstverlening, zoals in de recente financiële audit van VSMW (en VWF) door de inspectie van financiën werd aangehaald¹.

¹ **Inspectie van Financiën Vlaamse Gemeenschap**, *Bijzondere audit VWF en VMSW*, Brussel, april 2010, stelt 'Fundamenteel gaat het hier om een dienstverlening waarvoor een correcte kost dient aangerekend te worden. De kosten van die dienstverlening zijn over het algemeen overhead kosten. Om tot een correcte vergoeding te komen dient men de kosten van die dienstverlening te kennen. Momenteel is de vergoeding gebaseerd op een bedrag dat bijna zeker niet de juiste kosten driver is. Een kostprijsmodel gebaseerd op een ABC (Activity Based Costing) lijkt hier de meest aangewezen benadering. De VMSW zou moeten inventariseren welke activiteiten ze uitvoert voor welke dienst. De kost van deze activiteiten wordt dan doorgerekend op basis van een sleutel die bepalend is voor de hoogte van de kost. In deze eerste benadering (quick en dirty) lijkt bvb. het aantal behandelde dossiers een geschikte kosten driver voor bepaalde diensten. ABC-costing lijkt op het vlak van beheersvergoedingen dan ook een toekomstige uitdaging voor de VMSW.'

5. Omzendbrief Bejaardenwoningen W/2011/01

Geachte Minister

In bijlage bij dit schrijven bezorgen we u een aantal bedenkingen bij uw omzendbrief W/2011/01 waarin u een 'light' versie voorstelde aan de Vlaamse steden en gemeenten van het lokaal toewijzingsreglement zoals opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Op basis van een rondvraag bij onze leden wensen we in deze toch een aantal kanttekeningen te maken.

We hopen dat deze mee opgenomen kunnen worden in een meer globale evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur.

In dit kader zouden we u ook opmerkzaam willen maken op gelijkaardige problemen met toewijzingen die zich voordoen in projecten Wonen-Welzijn. We vinden het vreemd dat langs de ene kant veel aandacht door het beleid wordt geschonken aan dergelijke projecten, maar dat we in de praktijk moeten vaststellen dat enige flexibiliteit in deze niet mogelijk is. Zeker aangezien deze projecten vaak met geld van derde partners zijn opgestart is dit een zeer preciaire situatie. De afsluitende bedenking in het standpunt in bijlage – te weten dat niet enkel 'financiële' aanpassingen maar ook ligging, typologie en in dit kader externe financiering (of ter beschikking stellen van grond,...) in rekening gebracht zouden moeten kunnen worden – is hier zeker ook op zijn plaats.

Over dit laatste onderwerp bezorgen we u spoedig een meer uitgebreid standpunt.

VVH was niet op de hoogte van de omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen die op 17 februari 2011 naar de colleges van burgemeester en schepenen werd gestuurd. Het was eerder bij toeval dat VVH de hand kon leggen op dit schrijven dat van belang is voor de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen. VVH vraagt dan ook om in de toekomst als koepelorganisatie van de Vlaamse SHM's tijdig op de hoogte gesteld te worden van alle documenten die de minister verspreidt en de werking van de huisvestingsmaatschappijen aanbelangen.

Uit een rondvraag bij de leden van de VVH blijkt dat dit 'mini' lokaal toewijzingsreglement voor een aantal maatschappijen de problemen inzake het aantal woningen dat kan worden toegewezen aan bejaarden oplost. Voor meerdere SHM's blijven er echter nog moeilijkheden bestaan door de statistische benadering van het probleem. Maatschappijen met een kleiner aantal woningen, kunnen door de vooropgestelde quota slechts een zeer beperkt aantal woningen ter beschikking stellen. Een belangrijk probleem is dat de opgelegde beperkingen tot 1/3^{de} van de kleine woningen problemen veroorzaken voor maatschappijen die in het verleden meer grotere woningen dan studio's of 1- of 2-slaapkamerwoningen bouwden (vooral meer landelijke SHM's).

Gezien deze SHM's in verhouding evenveel ouderen huisvesten dan hun collega's, doch gevoelig minder woningen mogen voorbehouden voor deze doelgroep, dreigt een groot deel van deze ouderen nu in de problemen te geraken, indien de omzendbrief niet wordt aangepast.

VVH is van oordeel dat bij de evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur de quota die in de omzendbrief gesteld worden dienen rechtgezet te worden. Ondertussen pleit VVH voor een overgangsregeling op korte termijn, waarbij SHM's met een beperkt aantal studio's of 1- of 2-slaapkamerwoningen een groter percentage dan het vooropgestelde 1/3^{de} bij voorrang mogen verhuren aan ouderen.

Daarnaast blijft er het probleem dat bij bepaalde maatschappijen – door het optreden van de afdeling Toezicht -

momenteel geen enkele bejaardenwoning meer kan worden verhuurd omwille van het feit dat er geen 'specifieke investeringen' zijn gebeurd. Het bizarre hierbij is dat nergens wordt gedefinieerd wat hieronder verstaan wordt. Hierdoor kan de belangrijkste prioriteit (na rationele bezetting) uit het Kaderbesluit door deze SHM's niet meer worden toegepast.

VVH pleit er dan ook voor om de technische norm dringend te verduidelijken. Bij deze normering wordt best een onderscheid gemaakt tussen woningen "geschikt voor ouderen" en "geschikt voor fysiek gehandicapten", zodat er géén nodeloze overinvesteringen worden opgelegd en de overheidsmiddelen zo goed mogelijk kunnen besteed worden.

VVH vraagt dan ook aan de minister om de bestaande toestand te regulariseren zodat de huidige bejaardenwoningen kunnen blijven verhuurd worden aan bejaarden. Voor nieuwe bejaardenwoningen moet er een ondubbelzinnige technische norm komen. Gezien de woonkwaliteit van een bejaardenwoning niet enkel bepaald wordt door specifieke investeringen in de woning, maar ook de ligging van de woning bepalend is voor het wooncomfort van de ouderen (denk bijvoorbeeld aan de ligging in de 'tuin' van een rusthuis), stelt VVH voor om in de definitie van bejaardenwoningen de term 'specifieke investeringen' uit te breiden met 'of specifiek door ligging of typologie'.

6. Advies huursubsidie

VVH ziet op zich geen graten in het voorgestelde systeem van 'huursubsidie' voor kandidaat-huurders die reeds 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

VVH wenst te benadrukken dat in deze visie het systeem wordt beschouwd als een **aanvulling op de diverse sociale huisvestingsinitiatieven** en niet als een complementair systeem dat op termijn zou toegepast worden voor de volledige doelgroep die aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden voldoet. VVH ziet het als taak van de overheid om te voorzien in een voldoende aanbod sociale woningen. Kandidaat-huurders die door omstandigheden na vijf jaar nog geen woningen hebben toegewezen gekregen kunnen via de voorgestelde huursubsidie ondersteund worden om een deel van hun woonbehoefte op te vangen. **Doelstelling is echter steeds om tot een toewijzing in een sociale woning te komen.** Een systeem met structurele huursubsidie losgekoppeld van inschrijving bij een sociale huisvesting strookt in eerste instantie niet met de visie van VVH om te streven naar een voldoende aanbod sociale woningen voor iedereen die aan de voorwaarden voldoet. Indien personen de weg naar de sociale huisvesting niet vinden dient een oplossing gezocht te worden voor dit probleem, het automatisch toekennen van huursubsidie voor de hele potentiële doelgroep past niet in de visie van VVH op de taak van de overheid om betaalbare en kwalitatieve woningen aan te bieden aan haar inwoners. Sociale huisvesting dient deze taak in te vullen – eventueel bij voldoende aanbod aangevuld met andere initiatieven. Het voorliggend voorstel tot huursubsidie past hier in als aanvulling. Een uitgebreid systeem van huursubsidie kadert in een heel andere discussie.

VVH heeft steeds bij implementatie van dit systeem van huursubsidies **twee uitgangspunten** gehad:

- 1° **misbruiken dienen vermeden te worden;**
- 2° **het systeem mag geen last (financieel noch administratief) meebrengen voor de maatschappijen.**

VVH vraagt om de administratieve formaliteiten tot het minimum te beperken. Er dient een systeem uitgewerkt te worden dat misbruik beperkt, maar toch niet leidt tot extra inspanningen voor de maatschappijen. Zo veel mogelijk **gebruik maken van objectieve – beschikbare – gegevens** lijkt hier aangewezen. De concrete uitwerking hiervan is geen onderdeel van dit besluit maar behelst een aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). Hier zal zeker in de nabije toekomst vervolg aan moeten worden gegeven door het beleid, liefst in onderling overleg met andere betrokken actoren.

Een belangrijke voorwaarde voor het indijken van eventueel misbruik die wel reeds vervat zit in het besluit dat voorligt is de verplichting om ingeschreven te zijn bij de '**domiciliemaatschappij**'¹. Het is nodig dat wordt ingeschreven op voldoende aanbod in de sociale huisvesting voor het verkrijgen van de subsidie (die zoals hier voorligt een flankerende maatregel binnen het sociaal huisvestingsbeleid is), en op basis van de huidige voorrangregels impliceert dit een inschrijving in de gemeente waar woonachtig. De andere criteria voor het aanduiden van een voldoende keuze dienen zoals gezegd verankerd te worden in het KSH.

Wat betreft de **budgettaire impact** deelt VVH 'voorzichtig' de prognose van de Minister van Wonen. We delen de

¹ Voor alle duidelijkheid: het ontwerpbesluit spreekt niet van de eigen gemeente, enkel van de domiciliemaatschappij, te weten deze maatschappij die werkzaam is in de gemeente waarde kandidaat-huurder woont. De verdere uitwerking zal dus ook hier in het KSH gebeuren, anders blijft deze regel dode letter.

mening dat normaal gezien de nieuwe inperking van de keuzevrijheid de wachtlijsten realistischer (en ons inziens dus minder lang) zal maken. We vrezen niet echt voor een aanzuigeffect. Misschien zal dit wel optreden, maar we denken niet dat deze ‘opportunisten’ vijf jaar op de wachtlijst zullen blijven staan, aangezien de keuzes zodanig breed dienen te zijn en maar een beperkt aantal (tot heden een) keer kan worden geweigerd. Wel dient natuurlijk opgepast te worden met een **‘aanzuigeffect’ op niveau van de gemeente waar een zeer beperkt aanbod is**. Inwoners van deze gemeentes kunnen zich wel inschrijven zonder realistische kans op heden. Hier zou de inspanning voor het behalen van het bindend sociaal objectief ook dit eventueel misbruik moeten ondervangen.

VVH vindt het in dit kader wel vreemd dat op het moment dat men huursubsidies ontvangt **men niet kan weigeren**, terwijl dit volgens het KSH wel eenmaal kan. **Beter zou een eenduidig systeem zijn**. Men zou ervan uit moeten kunnen gaan dat een weigering gebeurt op een verantwoorde grond. De opname van de mogelijkheid van weigering in het KSH lijkt te suggereren dat eenmaal door de beleidsmaker opportuun werd bevonden om op basis van persoonlijke criteria, die niet altijd vertaald kunnen worden in objectieve regels, te mogen weigeren. Eenzelfde redenering lijkt zich dan ook voor huursubsidie aan te dienen. Ofwel gaat men uit van die ene weigering als een ‘vangnet voor niet te voorziene omstandigheden’ en gunt men dit de kandidaat, ofwel geeft men impliciet toe dat dit eigenlijk niet van toepassing is en dan kan het ook beter uit het KSH worden gehaald.

Graag zouden we ook aandacht willen vragen voor een **consequente regelgeving** in de diverse decreten en besluiten. In het licht van de geplande wijzigingen in het KSH zou vb. de interpretatie van **personen ten laste** die daar wordt voorgesteld (bilocatie) ook in dit besluit toegepast moeten worden. Het zou immers vreemd zijn als voor de inkomensvoorwaarde in het KSH een kind dat een weekend op de twee bij de kandidaat verblijft worden opgenomen, terwijl dit niet zou gelden voor de huursubsidie. Ook vb. wat **betreft mensen die gaan scheiden** (cfr. voorgestelde aanpassingen in het Overdrachtenbesluit) lijkt dit op te gaan.

VVH vraagt zich ten slotte af hoe de **overgangsmatregelen** zullen uitgewerkt worden. De bredere ‘keuzes’ die zullen nodig zijn en vertaald moeten worden in het KSH – en die niet enkel voor de subsidie maar voor het hele register gelden – dienen ook voor de bestaande wachtlijsten te worden geïmplementeerd. Er worden in het voorliggende besluit wel overgangsmatregelen voorzien voor kandidaat-huurders die heden niet in een ‘domiciliemaatschappij’ zijn ingeschreven, maar zoals eerder aangehaald wil het ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij volgens het besluit niet zeggen dat men ook in zijn eigen gemeente op de wachtlijst staat. Een goede opvolging van het ‘uitbreiden’ van de keuzes is een belangrijk aandachtspunt bij de aanpassing van het KSH.

Samen met dit advies wordt een nota bezorgd met een aantal bedenkingen over eventuele aanpassingen in het KSH. Eventuele inperking van de keuzevrijheid wordt hierin iets breder uitgewerkt.

7. Evaluatie Kaderbesluit Sociale Huur Nota 1

Inschrijving en toewijzing

In het kader van de globale evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) die gepland is najaar 2011 en 2012 zal gewerkt worden met vier clusters die hun neerslag zullen vinden in conceptnota's. De eerste cluster die gepland is behelst de evaluatie van 'inschrijving en toewijzing'. Na consultatie van de betrokken actoren en bespreking op het politieke niveau zullen de vier nota's worden voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad.

VVH heeft in oktober 2011 een bevraging georganiseerd onder haar leden van de bevindingen in zake inschrijving en toewijzing op basis van het KSH. Op basis van deze bevraging werd een uitgebreide werkgroep samengebracht die dieper inging op de concrete problemen die de SHM's ervaren en om een aantal algemene lijnen te distilleren uit de aangeleverde input.

In de loop van november zal gewerkt worden aan het verder verfijnen en concretiseren van een algemeen kader dat werd opgemaakt op basis van de input en voorgelegd wordt op de Raad van Bestuur van VVH van 7 november 2011.

De nood aan een kader voor het sociale huurstelsel

Het huidige KSH is te weinig een echt kader voor de werking en te veel een gedetailleerde opsomming van alle aspecten die een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM) in de praktijk kan tegenkomen op het vlak van het verhuren van sociale woningen, in deze eerste cluster meer specifiek over het inschrijven van kandidaten en toewijzen van de huurwoning. Aan de andere kant kan natuurlijk het KSH geen oplossing bieden voor alle mogelijke problemen die bij het verhuren van 140 000 woningen en een bijkomende wachtlijst van 70 000 kandidaat-huurders optreden. Toch lijkt het KSH zo gepercipieerd, als een limitatieve opsomming van procedures, verplichtingen, processen,... In ieder geval is dit het uitgangspunt dat de afdeling Toezicht hanteert in haar controle van de werking van de SHM's. Dit leidt tot twee fundamentele problemen. Ten eerste, wat niet in detail wordt geregeld door het KSH wordt door de afdeling Toezicht op basis van eigen interpretatie en vaak zelfs appreciatie wel ingevuld. Ten tweede, wat niet in de limitatieve opsomming van het KSH zit vervat wordt door de afdeling Toezicht beschouwd als niet wettelijk.

We geven een voorbeeld van een van de problemen die we ondervinden:

Inschrijvingsregister kandidaat-huurders

1° Wat niet in detail wordt geregeld interpreteert en apprecieert de afdeling Toezicht zelf

De SHM dient volgens het KSH art. 10 toe te zien dat de keuze van de kandidaat-huurder voldoende realistische perspectieven inhoudt om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen. Meerdere SHM's kregen van Toezicht de boodschap dat hun voorkeuren niet voldoende perspectief boden. Hoewel art. 10 deze opdracht duidelijk zonder te detailleren toevertrouwd aan de SHM hanteert de afdeling Toezicht hier zijn eigen kader. Naast het KSH ontstaat er zo een TKSH – een Toezichtskader Sociale Huur.

2° Wat niet expliciet is toegelaten in het KSH mag niet

De SHM werkt met een verfijning van de rationele bezetting om binnen de kandidaat-huurders die niet voldoen aan de rationele bezetting (bij afwezigheid van kandidaten die wel voldoen) binnen een cascadesysteem rekening te houden met de kandidaat-huurder die het best de rationele bezetting benadert (voor vier slaapkamers eerst een gezin met twee kinderen, dan met een kind,...). De afdeling Toezicht stelt dat dit niet kan omdat het KSH hier niet in voorziet.

Een oplossing zou er op het eerste zicht in kunnen bestaan om de interpretatie en appreciatie onmogelijk te maken, en te komen tot een kader dat alles in detail regelt en het dus in alle omstandigheden duidelijk is wat kan en wat niet kan. Concreet, in het KSH art. 10 wordt opgenomen dat 'een cascadesysteem (niet) mag...' of 'een voldoende realistische keuze is deze die...'. Een nieuw artikel wordt toegevoegd waarin gesteld wordt 'alles wat niet expliciet is mogelijk gemaakt in het besluit is niet toegestaan...'.

Evident is dit geen oplossing. Er zijn een heel aantal redenen aan te brengen hiervoor. Ten eerste zijn er de beperkingen van regelgevende kaders, ten tweede is er de autonomie en lokale diversiteit van de SHM's, ten slotte is er de SHM als geresponsabiliseerde vennootschap die beoordeeld wordt op zijn prestaties en niet langer het naleven van door een voogdijoverheid uitgevaardigde verplichtingen. We gaan op deze drie punten iets dieper in.

Beperkingen van een regelgevend kader

Zelfs indien een kaderbesluit van 500 pagina's wordt uitgewerkt zullen er door de concrete lokale situatie met bijna honderd SHM's, 308 gemeentes en OCMW's, honderden andere actoren en 140 000 huurders en 70 000 kandidaat-huurders altijd zaken voorkomen die niet voorzien werden – en dus ook niet geregeld – in de wetgeving. Het uitsluiten van interpretatie en voorzien in een duidelijke richtlijn voor alle mogelijke scenario's is dan ook zo goed als onmogelijk. Bovendien zullen steeds bepaalde beslissingen afhankelijk zijn van een gemotiveerde beslissing van de Raad van Bestuur van de SHM. Dit is per definitie onderworpen aan een zekere subjectieve appreciatie. Beslissingen om vb. over te gaan tot onteigening, wederinkoop, versnelde toewijzing, het al dan niet gegrond achten van een weigering... Dit kan niet allemaal worden gevat in regelgeving.

De autonomie en lokale diversiteit van de SHM's

Zoals reeds gezegd zijn er een groot aantal betrokkenen, die nopen tot maatwerk van de SHM. Zelfs al zou het mogelijk zijn – wat dus niet kan cfr. supra – om een allesomvattende regelgeving uit te werken, lijkt dit niet wenselijk. Andere omstandigheden vergen immers een andere aanpak. De SHM's hebben nood aan diverse opties om hun beleid mee vorm te geven. Het opteren voor deze of gene invulling is dan ook sterk afhankelijk van lokale contexten en de wijze waarop de SHM hiermee wenst om te gaan. Daarnaast zijn zoals gezegd een heel aantal 'subjectieve' beslissingen nodig. Dit is echter ook niet meer dan normaal voor een autonome vennootschap. Momenteel lijkt er voor een SHM weinig autonomie te bestaan. De directie noch de bestuurders hebben het idee dat zij het beleid van hun SHM vorm kunnen geven. Enerzijds zijn de mogelijkheden door het KSH zeer beperkt, daarnaast meent de afdeling Toezicht de weinige beleidsbeslissingen die genomen kunnen worden binnen het verstikkende kader nog te moeten controleren binnen hun eigen interpretatie en appreciatie.

Geresponsabiliseerde vennootschappen binnen een prestatiebeoordelingssysteem

De twee eerste aspecten die we aanhaalden, lijken te suggereren dat VVH pleit voor een deregulering waarbinnen de SHM haar 'goesting' kan doen. Dit is echter geenszins het geval. De 'voogdij' van de VHM over de SHM's werd in 2006 vervangen door een ondersteunende administratie (VMSW) en een a posteriori (?) Toezicht op het wettelijk kader waarbinnen de SHM's als geresponsabiliseerde autonome vennootschappen konden werken. De SHM's zullen binnen de prestatiebeoordeling geëvalueerd worden in diverse prestatievelden. Om antwoord te bieden op de diverse uitdagingen en zich aan te passen aan lokale omstandigheden is het nodig dat de SHM's voldoende ruimte hebben om zelf een beleidsvisie te ontwikkelen. Bij een minder presteren zal binnen de prestatiebeoordeling een verbeterplan kunnen opgelegd worden (de facto een 'beheersovereenkomst' met de overheid) waarin duidelijk wordt aangehaald hoe op de velden waarbinnen men zwak(ker) presteert gewerkt zal worden aan meer performantie. Daarnaast kan zelfs overgegaan worden tot verplichte fusie of het intrekken van de erkenning bij herhaaldelijk onderpresteren.

Samenvattend

Het sociale huurstelsel heeft nood aan een kader waarbinnen de door het beleid gemaakte keuzes permanent verankerd zijn. Indien men opteert voor een overdreven regelgeving, gekoppeld aan een minutieus toezicht op de dagdagelijkse werking kan volgens VVH de SHM niet als geresponsabiliseerde autonome SHM de doelstellingen vervat in de prestatiebeoordeling aanpakken. We hebben dus nood aan een richtinggevend kader, met duidelijke beleidskeuzes, maar zonder gedetailleerde opsommingen van elk scenario dat kan voorkomen – en zonder een Toezichthouder die de weinige niet beschreven zaken zelf interpreteert en apprecieert. Het systeem van een continue monitoring van de werking via visitaties en prestatiebeoordeling in cycli van 4 jaar met de mogelijkheid om verbetertrajecten op te leggen of zelfs meer verregaande sancties te nemen biedt meer dan voldoende ruimte om de bewegingsvrijheid die de SHM's hebben te evalueren. Om daadwerkelijk te kunnen werken aan de doelstellingen vervat in de prestatievelden in het beoordelingssysteem is de nodige bewegingsruimte noodzakelijk. Zowel de directie als het bestuur van de SHM ervaren momenteel een veel te verstikkend regelgevend kader, waarbinnen nauwelijks beleid kan ontwikkeld worden. De weinige zaken die niet door het KSH worden geregeld, worden dan wel door Toezicht opgelegd. De SHM's hebben de uitdaging aangenomen om te werken als autonome vennootschappen en geëvalueerd te worden op het behalen van de doelstellingen die vervat zitten in de prestatiebeoordeling. Zonder de nodige armslag en beleidsruimte is dit een systeem een doodgeboren kind. Om af te sluiten, de rol van Toezicht in een werkelijk performant beoordelingssysteem is afsluitend ook duidelijk te definiëren. Meer nog, het besluit doet dit voor ons:

ART. 17

§ 1. Met behoud van de toepassing van afdeling IV kan de minister SHM's verplichten om een verbeterplan als vermeld in paragraaf 2 op te maken en uit te voeren, een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 48, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, opleggen of de Vlaamse Regering voorstellen om een van de maatregelen, vermeld in artikel 48, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode op te leggen, voor zover dit noodzakelijk is met het oog op :
1° de verplichting voor de SHM's om een bijdrage te leveren tot de realisatie van de strategische doelstellingen,

vermeld in artikel 10, § 2;

2° de verplichting voor de SHM's om de operationele doelstellingen te realiseren, vermeld in artikel 10, § 3;

3° de verplichting voor de SHM's om de wettelijke en reglementaire verplichtingen en de principes van behoorlijk bestuur in acht te nemen.

Dit wordt gemeten aan de hand van een dossier van de afdeling Toezicht. De rol van deze dienst is dan ook duidelijk gedefinieerd. VVH vraagt aan het beleid om te zorgen voor een werkend kader waarbinnen de SHM de andere doelstellingen – geëvalueerd door de visitatiecommissies – waar kan maken.

Verdere uitwerking

De definiëring van een kader is slechts een eerste stap in het aanleveren van input voor een herwerkt KSH. Een tweede stap is het uitwerken van een concrete methodiek voor het distilleren van de diverse elementen van de werking van de SHM's en waar deze thuishoren, in combinatie met het goed aflijnen van de taken van de afdeling Toezicht en de visitatiecommissies. Ten slotte moet dat allemaal vertaald worden in zo concreet mogelijke voorstellen.

Stap I	Stap II Methodiek	Stap III Implementatie
Definiëren Kader	Aflijnen niveaus	Vertalen in concrete regels

Wat betreft Stap I hebben we hier een aanzet gegeven en een aantal argumenten gegeven voor de keuze die VVH maakt voor een KSH met voldoende autonomie en prestatiebeoordeling, met controle door Toezicht van de wettelijke verplichtingen.

Stap II volgt hier logisch uit. Er is het niveau dat het kader met de algemene principes moet uitwerken (politiek: parlement, regering, minister), een tweede niveau dient deze regels te vertalen in de praktische werking van de SHM op basis van een gedegen beleidsvisie. Dit zijn de enige twee niveaus die werkelijk impact hebben op de dagelijkse werking. Daarnaast dient de afdeling Toezicht te waken over het respecteren van de wettelijke bepalingen, laten we het een Toezichtniveau noemen. De prestatiebeoordeling zal de werking van de SHM, in concreto de vertaling van het beleidskader opgemaakt op niveau I in de praktijk, afwegen op basis van door hetzelfde beleid opgestelde doelstellingen.

Niveau I	Beleid
	Definieert kader op basis van beleidskeuzes, stelt de doelstellingen op die moeten worden beoogd door de SHM's
Niveau II	SHM
	Vertaalt het algemene kader van het beleid in een concrete werking en beleidsvisie om de opgelegde doelstellingen te behalen
Tussenniveau	Prestatiebeoordeling
	Beoordeelt de werking van de SHM op basis van door het beleid opgemaakte doelstellingen
Toezichtniveau	Ziet toe op het respecteren van wetten door de SHM

Als we deze methodiek toepassen op concrete problemen die de SHM's ondervinden met het KSH dan stelt ons dit in staat om een duidelijke afbakening van de niveaus mogelijk te maken. Enkele voorbeelden tonen dit aan:

Thema	Versnelde Toewijzing
Niveau I	Beleids optie: moet een versnelde toewijzing mogelijk zijn in uitzonderlijke omstandigheden?
	Ja: opname in KSH 'de SHM heeft de mogelijkheid om over te gaan tot een gemotiveerde versnelde toewijzing in bijzondere omstandigheden van sociale aard' Nee: stop hier
Niveau II	SHM
	Kan overgaan tot een versnelde toewijzing. Hiervoor kan een vaste interne procedure worden vastgelegd, een aantal indicatieve criteria worden opgesomd of dit kan gebeuren op basis van een ad hoc gemotiveerde beslissing door de Raad van Bestuur of het Directiecomité (afhankelijk van delegatiebevoegdheid of niet).
Tussenniveau	Prestatiebeoordeling
	OD 4.1 De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid. SHM's hanteren [...] ook procedures die omschrijven welke stappen te zetten zijn in welke situaties. De visitatiecommissie informeert naar het bestaan van een geschreven of ongeschreven procedure en wat deze procedure inhoudt. Verder gaat de commissie na of de procedure ook consequent wordt toegepast. Aan de SHM's wordt de suggestie gedaan [...] te registreren wat de reden voor [...] is. Hiervoor kan een standaard registratieformulier worden gehanteerd dat wordt ingevuld. [...] Dergelijk formulier kan ook andere interessante beleidsinformatie leveren voor de SHM ¹ .

¹ Deze OD 4.1 en de tekst komt letterlijk uit het onderzoeksrapport van Sien Winters, als bijlage III bij het ontwerp BVR Prestatiebeoordeling gevoegd (maar nog niet gepubliceerd). De OD 4.1 staat ook in het BVR van 22/10/2010 Prestatiebeoordeling. De tekst handelde over uithuiszetting, omdat – letterlijk uit bijlage III - '*In de sociale huursector wordt de woonzekerheid bijna volledig bepaald door het sociaal huurbesluit.*'. De tekst tussen haakjes werd toegevoegd ter illustratie van een vertaling naar een OD 4.x over versnelde toewijzing.

	[De visitatiecommissie gaat na of de door de SHM gehanteerde motivering voor versnelde toewijzing consequent is en blijkt geeft van een goede beleidsvisie. Meer in detail kan worden bekeken door de visitatiecommissie of en hoe de SHM toeziet op de 'bijzondere' omstandigheden en nagaat of de situatie voldoende zwaarwichtig is.]
Toezichtniveau	De afdeling Toezicht ziet toe op de wettelijke bepalingen: gebeurt de versnelde toewijzing aan een kandidaat-huurder (dus opgenomen in het register), werd de beslissing genomen op het juiste bestuursniveau (RvB, DC,...),... Bij vermoeden van oneigenlijk gebruik van de regel worden verdere stappen gezet.

Een tweede voorbeeld gaat over de uitzondering onherstelbaar ontwricht huwelijk.

Thema	Uitzondering onherstelbaar ontwricht huwelijk
Niveau I	Beleids optie: moet een echtpaar de mogelijkheid hebben om zich als alleenstaande in te schrijven als hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, maar zij nog niet gescheiden zijn of de echtscheidingsprocedure nog niet is ingezet?
	Ja: opname in KSH 'de SHM heeft de mogelijkheid om een echtgeno(o)t(e) in te schrijven als alleenstaande als zijn/haar huwelijk onherstelbaar ontwricht is, maar er nog geen echtscheiding is uitgesproken of geen echtscheidingsprocedure is ingesteld Nee: stop hier
Niveau II	SHM
	Kan gemotiveerd beslissen om een kandidaat als alleenstaande in te schrijven als zijn/haar huwelijk onherstelbaar ontwricht is, maar er nog geen echtscheiding is uitgesproken of geen echtscheidingsprocedure is ingesteld
Tussenniveau	Prestatiebeoordeling
	OD 4.1 De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid. Idem zoals in het voorgaande voorbeeld. De

	<p>visitatiecommissie ziet er op toe dat de SHM een visie heeft rond deze problematiek of er procedures bestaan en deze consequent worden toegepast.</p>
<p>Toezichtniveau</p>	<p>Idem zoals in het vorige voorbeeld. De afdeling Toezicht ziet toe op de wettelijke bepalingen: gebeurt de inschrijving correct, werd de beslissing genomen op het juiste bestuursniveau (RvB, DC,...),... Bij vermoeden van oneigenlijk gebruik van de regel worden verdere stappen gezet.</p>

Een derde voorbeeld gaat over interne mutaties.

Thema	Interne mutatie
Niveau I	<p>Beleids optie: moet een huurder de mogelijkheid hebben om intern te muteren naar een andere woning?</p>
	<p>Ja: opname in KSH 'de huurder heeft de mogelijkheid om intern te muteren naar een andere woning'</p> <p>Nee: stop hier</p>
Niveau II	SHM
	<p>Stelt in het huishoudelijk reglement vast aan welke voorwaarden een huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor interne mutatie.</p> <p>Heeft de mogelijkheid om op basis van in het huishoudelijk reglement vastgelegde regels een interne mutatieaanvraag toe te staan of te weigeren.</p>
Tussenniveau	Prestatiebeoordeling
	<p>OD 4.1 De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid.</p> <p>Idem zoals in het voorgaande voorbeeld. De visitatiecommissie ziet er op toe dat de SHM een visie heeft rond deze problematiek, dat in het huishoudelijk reglement procedures zijn opgenomen en of deze consequent worden toegepast.</p>
Toezichtniveau	<p>Idem zoals in het vorige voorbeeld. De afdeling Toezicht ziet toe op de wettelijke bepalingen: gebeurt de mutatie correct, werd de beslissing</p>

	genomen op het juiste bestuursniveau (RvB, DC,...),... Bij vermoeden van oneigenlijk gebruik van de regel worden verdere stappen gezet.
--	---

Een vierde voorbeeld gaat over instroomsturing.

Thema	Instroomsturing (toewijzingsregels)
Niveau I	Beleids optie: de overheid bepaalt de parameters die de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder bepalen, bij voorbeeld 'first in, first out', rationele bezetting.
	In het KSH worden de algemene toewijzingsregels opgenomen.
Niveau II	SHM
	Heeft een duidelijke visie rond de aanpak van sociale leefbaarheidsproblemen en de sociale mix in haar patrimonium. Heeft een duidelijk uitgewerkte regelgeving in het huishoudelijk reglement waarin gesteld wordt dat gemotiveerd kan afgeweken worden van de algemene parameters als de toepassing ervan zou leiden tot sociale leefbaarheidsproblemen.
Tussenniveau	Prestatiebeoordeling
	OD 4.2 De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan. Idem zoals in het voorgaande voorbeeld. De visitatiecommissie ziet er op toe dat de SHM een visie heeft rond deze problematiek en of deze consequent worden toegepast.
Toezichtniveau	Idem zoals in het vorige voorbeeld. De afdeling Toezicht ziet toe op de wettelijke bepalingen: heeft de SHM de algemene toewijzingsregels correct toegepast? Als de SHM dit niet deed, heeft zij dan gemotiveerd waarom niet? Werd de beslissing genomen op het juiste bestuursniveau (RvB, DC,...),... Bij vermoeden van oneigenlijke toepassing van zowel de algemene regels als het huishoudelijk reglement worden verdere stappen gezet.

De bovenstaande schema's tonen aan hoe een regelgevend kader de beleidskeuzes kan maken, waarmee de SHM in de praktijk aan de slag kan, steeds vanuit de idee om vanuit een concrete beleidsvisie te werken aan de

doelstellingen. De cyclische prestatiebeoordeling kijkt toe op de wijze waarop dergelijke versnelde toewijzingen gebeuren en kan eventueel de SHM vragen om te werken met een vaste procedure, of vragen stellen bij de consequentie van keuzes. Het is dan aan de SHM om hierop te antwoorden in het verbeterplan en aan te tonen dat tegen de volgende cyclus voldoende vooruitgang werd geboekt. De rol van Toezicht wordt ook duidelijk via deze methodiek.

Dergelijke oefening zou moeten gebeuren voor het hele KSH

Soms zal blijken dat Niveau II geen impact heeft, bijvoorbeeld bij het vastleggen van de inkomensgrenzen.

Bedoeling is om met VVH op deze wijze rond de problemen die zich momenteel voordoen in het kaderbesluit sociale huur te zoeken naar de werkwijzen die leiden tot haalbare en verantwoorde oplossingen. De eerder gemaakte evaluatie van het kaderbesluit, de inbreng van de SHM's bij de bevraging, maar ook de te realiseren doelstellingen zullen hiervoor als toetsingskader worden gebruikt. Te beginnen dus met de problematiek van inschrijving en toewijzing.

Dit is geen werk van korte duur en veronderstelt ook de nodige ruimte om hieraan verder te werken in de komende maand(en)? Dit moet ook worden afgetoetst bij het beleid. Dit vergt ook een duidelijk standpunt van de RVB van VVH over deze werkwijze.

Uitsmijter

We willen afsluitend nog de fundamentele keuze die we hier beschreven hebben vergelijken met het verschil tussen 'empowerment' (versterken) en opdrachten geven. Een vergelijking die ook zou opgaan over het verschil tussen beoordeling op resultaat en werken met een prikklok.

Empowerment geeft mensen binnen een kader van afgesproken regels de mogelijkheid om zijn eigen werking te 'versterken'. Om binnen de regels en de doelstellingen van de organisatie of het beleid mee te werken aan de voorziene doelstellingen.

In een voorbeeldje, empowerment is iemand de taak toevertrouwen om een kamer gebroken wit te schilderen binnen een bepaalde periode, waarvoor hij een bepaald budget krijgt. De doelstellingen zijn duidelijk (en controleerbaar), de keuzes die de schilder kan maken enorm, wat zal leiden tot meer vreugde in de taak, en creativiteit om de goedkoopste (of beste prijs-kwaliteit) verf te vinden, tijd te besparen...

Opdrachten geven is iemand acht uur opsluiten in een kamer, hem een pot verf geven en een kwast en hem de kamer laten verven. Misschien is de eerste keer het resultaat van het 'delegeren' beter, hoewel niet zeker. Een tweede maal zullen echter weinigen met plezier terug naar die kamer gaan. Als je zelf de keuzes kan maken zal je leren, afwegen, vergelijken met anderen, nagaan of iets daadwerkelijk prijs-kwaliteit beter is,... Een tweede keer zal het resultaat van 'empowerment' zeker beter zijn.

Je kan het ook vergelijken met effectief en efficiënt. De gedelegeerde taak kan enkel effectief worden uitgevoerd, de verf is er, de kleur is gekozen, de deur gaat voor acht uur op slot, nadien moet de taak gedaan zijn. Het andere scenario laat toe om keuzes te maken, om efficiënt tewerk te gaan, en eventueel nog iets anders te doen als je maar vier uur nodig hebt, of het batig saldo omdat je een koopje hebt gedaan aan iets anders te besteden. Het lijkt me logisch welk scenario te verkiezen valt....

8. Naar een echt Kaderbesluit Sociale Huur

Hoofdstuk I Definities:

- Aanpassen ivf te realiseren vereenvoudigingen/aanpassingen

Hoofdstuk II Toepassingsgebied: OK

Hoofdstuk III Inschrijvingsvoorwaarden Art. 3

1° Meerderjarig: Ok, begeleid zelfstandig wonen mogelijk in samenspraak met SHM omtrent gepaste locatie. In dit kader zou het interessant kunnen zijn om een toewijzing te 'bevriezen' voor een bepaalde kandidaat-huurder, indien deze uitzonderlijk en op gemotiveerde basis niet opportuun is. Parallel met versnelde toewijzing omwille van sociale redenen ook een gemotiveerde niet-toewijzing omwille van sociale redenen?

2° Inkomensvoorwaarden: algemeen OK, afwijkingen in + mogelijk bij gebruik **reëel besteedbaar inkomen** (voorwaarden?) en bij **bijwoningen familie 1^e (en 2^e?) graad**, of voor **personen met een handicap** (voorwaarden eventueel via intern huurreglement). **Inkomensgrenzen voor alleenstaanden** optrekken indien men netto-belastbaar inkomen blijft nemen. Werkende(n) (alleenstaanden) worden nog steeds gediscrimineerd in de sociale huisvesting! Waarom niet **bedrijfsvoorheffing in min** bij netto-belastbaar inkomen? Wel correctie op huurberekening nodig om verschil in inkomsten te compenseren.

Aanpassingen co-ouderschap zijn ok. Wel eventueel zoeken naar een betere definitie dan 'verblijven op regelmatige basis'? Ook eens nadenken over de verklaring op eer die door beide ex-partners moet worden getekend. Oppassen met druk van ex-partner, conflict, wat bij blokkeren van verklaring door de ex-partner waar de kinderen gedomicilieerd zijn? Een soort controlesysteem inbouwen door SHM? Niet enkel inkomensgrens van sommige ouders stijgt sterk, hieraan gekoppeld ook gezinskorting, rationele bezetting,... Wat bij misbruik?

3° Eigendomsvoorwaarden: algemeen OK, **niet voor bouwgrond** (doorstroming organiseren!) Huidige beperking remt doorstroming naar eigendomsverwerving af. Bouwgrond is dermate duur, dat men voor doelpubliek sociale huisvesting géén voorwaarden mag opleggen inzake timing (tegen wanneer er moet gebouwd worden), of toch in ieder geval de periode die nu voorzien is moet uitbreiden. Onze doelgroep heeft immers geen financiële ruimte om onmiddellijk na aankoop bouwgrond ook over te gaan tot het bouwen van een huis. Tussentijds sparen lijkt voor velen noodzakelijk. Wel oppassen met conflicten met bepalingen Overdrachtenbesluit en sociale kavels. Naar analogie met het Overdrachtenbesluit mag een kandidaat-huurder geen bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap die een woonhuis volledig in bezit heeft. Een kandidaat-huurder heeft geen recht op een sociale huurwoning als hij een woning voor 50 procent of meer in eigendom heeft.

Probleem met de eigendomsvoorwaarde die geldt voor ALLE huurders (a, b, c en d) en waarbij zoals de regelgeving nu is een huurovereenkomst wordt opgezegd met een opzegperiode van vijf jaar op het

moment dat de 'huurder' een bouwgrond verwerft. In geval van inwonende meerderjarige kinderen lijkt dit toch wel een probleem.

Afwijkingen mogelijk voor fysiek gehandicapten met partner in aangepaste woning, voor ouderen bij onaangepaste woning **met beperkt KI**. Controle alleen bij toewijzing = sterke vereenvoudiging (verklaring op eer volstaat bij inschrijving). Is nu ook reeds voldoende voor eigendommen in het buitenland.

Idee uit vorige 'kleine' aanpassing dat niet weerhouden is: leeftijdsgrens uitzondering bij verhuis naar 'aangepaste' woning vanaf 55+ optrekken naar 65+. Schrappen van uitzondering. We vinden de uitzondering goed, wel zoals hierboven vermeld met beperking KI of het meerekenen van een bepaalde opbrengst boven 100.000 euro (of 75.000 euro of 125.000 euro?) gespreid over tien jaar in inkomen? Wat met leeftijdsgrens?

4° Taalbereidheid en Inburgering (5°): afschaffen, verstrengen of administratieve mallemlolen voor SHM drastisch verminderen (**vooral art. 4 – 6**). Sanctiemogelijkheden te beperkt om dergelijke complexe procedure op te zetten. Gevraagde niveau Nederlands is ook te laag om communicatie te verbeteren. Alleszins géén schoolattesten meer voor mensen met moedertaal Nederlands!

- **Inschrijving in bevolkingsregisters** : OK
- SHM's worden geconfronteerd met kandidaat-huurders zonder inkomen. Die zullen nooit de huur kunnen betalen. Om dat te vermijden, moet er, naar analogie met de sociale koop, een **minimuminkomen** worden opgenomen.

Hoofdstuk IV Inschrijvingsregister

Zoeken naar administratieve vereenvoudigingen inzake register, actualisatie, informatie, inschrijvingsbewijs, schrappingen.... (art. 7 -12)

De kandidaat-huurders vragen nooit naar register, wel naar hun plaats op de wachtlijst. Eventueel enkel een digitaal register in functie van toezicht?

Art. 10 keuze inzake type, ligging, huurprijs... voorgestelde wijzigingen om enkel gemotiveerd te kunnen beperken in bepaalde gevallen, kan de opdracht van de SHM in grote mate bemoeilijken omwille van subjectieve beoordelingen die dan nog eens door Toezicht kunnen in vraag gesteld worden... We moeten afwachten hoe dit gebeurt. Autonomie van de SHM in deze voor alles. Procedure zoals voorzien met enkel verhaal bij Toezicht bij weigering motivering lijkt de goede aanpak. Wel kan men de vraag stellen of de interpretatiekaders die gaandeweg ontstaan, en die idealiter door een bestuursorgaan worden vastgelegd. Toezicht heeft hier dan een mogelijkheid om een oordeel te vellen, en dus de eigen interpretatie en appreciatie op bot te vieren. Kan niet de bedoeling zijn om dit 'uit' beslissingsproces te houden enkel hiervoor, het is immers een goede werkwijze om dit wel te doen! Uitzonderlijke motiveringen op RvB of DC? Verplichting om zich in te schrijven in de domiciliemaatschappij staat enkel in BVR Tegemoetkoming in de Huurprijs (huursubsidie voor vijf jaar op wachtlijst) – is dus geen verplichting voor ALLE kandidaat-huurders. Hoe worden de criteria afgetoetst indien men zich inschrijft bij een SHM die niet actief is in eigen gemeente (desgevallend werkgebied) bij gemeentelijke voorrang? De facto hebben die mensen geen kans, dan weigeren in te schrijven (cfr. ook conflict met art. 11).

Nog in het kader van de 'huursubsidie' – centraal register, oppassen voor nog meer administratief werk SHM.

Art.11 Het bezorgen van kandidaturen aan verhuurders van **aangrenzende gemeenten** is quasi zinloos indien deze gemeenten **buiten het werkgebied van de SHM** vallen. De kans op een toewijzing is in dergelijke gevallen bijna onbestaande. Indien een kandidaat zich daar toch wil inschrijven, moet hij dan maar zelf de inspanning doen. Dus beperken tot andere verhuurders in dezelfde gemeente, of gemeenten behorende tot het werkgebied van de SHM.

Hoofdstuk V Toelatingsvoorwaarden

- **Art. 15 en 16 inzake taalbereidheid en inburgering sterk vereenvoudigen, verstrengen of afschaffen**
- **Art. 18, 19 en 20 voorrangregels:** optionele voorrangregels (**art. 20**), versnelde toewijzingen (**art. 24**) evenals gemeentelijke toewijzingsreglementen (**art. 25 – 29**) in intern huurreglement opnemen. Hiervoor een **basiskader** uitwerken in welke mate men kan afwijken van de algemene voorrangregels. Verder **alleen een akkoord tussen SHM en gemeente(n) noodzakelijk?** Evenwichten en noodzakelijke bijstellingen opvolgen via **visitatiescommissie. Realisatie doelstellingen is toetsingsnorm.**
- **Art. 19 voorrang voor 55+ers behouden en voorwaarden inzake aangepaste woning gelijkgeschakelen met deze uit de omzendbrief van februari 2011.** Het kan niet dat voorwaarden voor 55+ers via interpretaties strenger zijn dan de voorwaarden voor 65+ ers uit de omzendbrief (korte procedure gemeentelijk toewijzingsreglement). De onduidelijkheid moet worden opgeheven. Het is aan de SHM om de grens inzake aangepast wonen vast te leggen op 55+ of 65+.
- Weigeringsgrond door SHM: duidelijker stellen. Misschien ook in deze de bepaling 'achterstal bij een verhuurder' decretaal verankeren omwille van de privacy?
- Huurders kunnen niet gemotiveerd weigeren, is dit een optie?
- In 'wacht' zetten: autonomie SHM, moet dit ieder jaar opnieuw worden bevestigd op vraag van de Toezichthouder omdat deze 'onvoldoende gemotiveerd is'?
- Weigering door SHM en niet aanbieden: moet dit elk jaar opnieuw worden bevestigd?

Mogelijkheid om toewijzing te koppelen in bepaalde gevallen aan begeleidingsmaatregelen – reden voor ontbinding? Of reden voor minstens verplichte mutatie.

Voorbehouden bepaalde woningen voor bepaalde welzijnsnood – niet enkel rekening houden met investeringen, ook met typologie, ligging, clustering van ondersteuning,...

Andere bemerkingen

1° De inkomensvoorwaarden leveren in een aantal gevallen problemen op. We denken onder meer aan mantelzorgers en volwassen kinderen die terug thuis willen gaan wonen (domiciliëring) na vb. een scheiding. Indien deze personen 'te veel' verdienen kan dit niet, ondanks het feit dat zij zouden worden geboekt als 'categorie d'-huurders en op geen enkel moment aanspraak kunnen maken op de woning na overlijden, ... De minister heeft reeds in een beroepsprocedure een uitzondering in dit kader toegestaan. We vragen om dit op te nemen in deze wijzigingen. Het levert zelfs als voordeel op dat het inkomen meegenomen wordt in de huurprijsberekening. Nu

wordt soms overgegaan tot samenlevingscontracten met een ouder (indien een van de ouders is overleden of de ouders gescheiden zijn) om hier een oplossing voor te vinden. Dit is al te gek.

Gelijkaardig probleem stelt zich met terugkerende kinderen na vb. echtscheiding, deze kunnen NIET terug bij ouders komen wonen, hoewel ze cat. d worden en dus geen aanspraak hebben, wat eigenlijk toch vreemd is.

Gelijkaardig probleem bij eigendomsvoorwaarde,... bij terminaal zieke patiënten, na overlijden partner kan partner niet terug naar oorspronkelijk woning WANT die is verkocht moeten worden. Optie, ter beschikkingstelling van SHM, SVK of iets dergelijks MET aanpassing van de termijnen?

2° In de voorgestelde wijzigingen aan het overdrachtenbesluit wordt een oplossing geboden voor mensen die 'gaan scheiden', maar waar nog geen 'concrete' (juridische) stappen zijn gezet. Het zou interessant zijn om dit systeem ook te hanteren in het KSH, waardoor problemen die nu opduiken kunnen worden vermeden (inkomensvoorwaarden, plaats op de lijst,...).

BIJLAGEN – Persberichten

PERSBERICHT, Antwerpen 15 maart 2011

Algemene Vergadering VVH op 16 maart 2011

Adviezen voor verkorting doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten

Op 16 maart vindt de jaarlijkse ledenvergadering van VVH, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, plaats in Antwerpen (Scandic Crown Hotel). Het belangrijkste actiepunt voor 2011 van de koepelorganisatie is de ondersteuning bij diverse initiatieven om de doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten te verkorten.

Doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten verkorten

Tegen 2020 worden er in Vlaanderen meer dan 60 000 nieuwe sociale woningen voorzien. Het gaat daarbij om 40 000 huurwoningen, een toename van het bestaande patrimonium met 30 procent. Een obstakel om dit objectief te halen is de vaak zeer lange doorlooptijd van dossiers.

Björn Mallants, directeur VVH: “VVH wil in 2011 samen met de andere actoren uit de sector de grote vertragende omstandigheden van de doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten aanpakken. Zo zijn er dossiers die door allerlei oorzaken jaren aanslepen, maar zelfs de ‘gewone’ doorlooptijd van een dossier, dus zonder onverwachte omstandigheden, bedraagt vaak enkele jaren.

Nood aan een meer evenwichtige financiering

De financiering van de sociale huisvesting is een ander thema dat VVH dit jaar hoog op de agenda plaatst. Hoewel de bouwkosten en de grondprijzen sterk zijn toegenomen, nemen de plafondbedragen voor de financiering niet toe. Het beleid dient werk te maken van een evenwichtige financiering waarbinnen inkomsten en uitgaven in de huuractiviteiten een financieel gezonde meerjarenplanning mogelijk maken. Er zijn dringend beleidskeuzes nodig om de sector levensvatbaar te houden.

Bevraging leden VVH over dossiers die extreem lang aanslepen

“We wensen de ‘standaard’ procedure van onze projecten te verbeteren,” zegt Björn Mallants. “Maar eerst willen we de dossiers die al meer dan vijf jaar aanslepen onder de loupe nemen.” Op vraag van het beleid maakte VMSW, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een lijst op van dossiers die al meer dan vijf jaar aanslepen. VVH heeft haar leden bevraagd over deze concrete dossiers. Met de resultaten van deze bevraging zal in overleg met de VMSW en het beleid gekeken worden waar de grootste problemen zich situeren om te komen tot werkbare oplossingen.

Schattingsbevoegdheid uitbreiden voor snellere goedkeuring

Een derde thema dat dringend moet aangepakt worden, is de schattingsproblematiek. Momenteel hebben enkel de (federale) ontvangers van registratie en het (federale) aankoopcomité de bevoegdheid om schattingen uit te voeren in de sociale huisvestingssector. Dit kan door omstandigheden vaak heel lang aanslepen. Een oplossing is volgens VVH mogelijk op twee vlakken. Björn Mallants: “Ofwel wordt de bevoegdheid voor het uitvoeren van schattingen uitgebreid naar ‘erkende schatters’ (landmeters, notarissen, ...) Ofwel wordt binnen de overheid een haalbare oplossing gezocht voor de overbevraging waarmee de bevoegde diensten nu worden geconfronteerd.

Sociale huisvesting in Nederland

Op de Algemene Vergadering maakt de heer Alexander Luijten, programmamanager van Aedes, de Nederlandse koepelorganisatie van de sociale wooncoöperaties een vergelijking met sociale huisvesting in Nederland.

PERSBERICHT, Antwerpen 24 juni 2011 Sociale huisvestingsmaatschappijen stevenen af op een tekort van 1,9 miljard euro

Bouw van nieuwe sociale huurwoningen is structureel verlieslatend

De sociale huisvestingssector stevent af op een bijkomend tekort van 1,9 miljard euro over een periode van 33 jaar. De oorzaak? Om de wachtlijsten in de sociale huisvesting weg te werken, moet de sector tegen 2020 37 000 extra sociale huurwoningen bouwen, maar de financiering van de huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - de projectfinanciering door de overheid en de eigen huurinkomsten - zoals die door de overheid worden bepaald, zijn onvoldoende om de bouwkosten en het onderhoud van de woningen te financieren.

VVH, de Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen, trekt aan de noodbel.

Björn Mallants, directeur van VVH:

'Onze berekeningen hebben aangetoond dat de sector afstevent op een gecumuleerd tekort van meer dan 1,9 miljard euro. Elke nieuwe woning die wordt gebouwd, maakt over de looptijd van de lening van 33 jaar een verlies van meer dan 50 000 euro. We hebben altijd geprobeerd om zo efficiënt mogelijk onze taak te vervullen, binnen de lijnen die uitgezet zijn door het beleid, maar de huidige situatie is echt onhoudbaar. De eerste reactie van de minister op deze verzuchtingen aan VVH is in elk geval hoopvol dat er een oplossing zal komen.'

Inkomsten zijn niet kostendekkend

Uit berekeningen die VVH maakte op basis van het Uitvoeringsprogramma 2011 dat Vlaams minister voor Wonen Freya Van den Bossche goedgekeurde, blijkt dat nieuwe projecten voor de bouw van sociale woningen over de totale looptijd van de lening zo goed als nooit kostendekkend zijn. Om nieuwe projecten te realiseren, kunnen SHM's via de Vlaamse overheid renteloze leningen afsluiten met een looptijd van 33 jaar. De interesten worden betaald door de Vlaamse overheid. SHM's betalen het geleende kapitaal terug met de huurgelden die ze ontvangen van de huurders. De huurprijs wordt vastgelegd door de Vlaamse overheid. De inkomsten uit de huurgelden die de SHM's ontvangen, liggen een stuk lager dan het bedrag dat de SHM's maandelijks moeten terugbetalen. Daarnaast zijn er ook nog de onderhoudskosten die oplopen als de woningen ouder worden en die van dezelfde huurinkomsten moeten betaald worden.

37.000 extra sociale huurwoningen om wachtlijsten weg te werken

Het Grond- en Pandendecreet, dat in voege is vanaf 1 september 2009, bepaalt dat er tegen 2020 in Vlaanderen 43000 sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels extra moeten komen om de wachtlijsten in de sociale huisvestingssector weg te werken. De 43 000 sociale huurwoningen zijn goed voor 37 000 nieuwbouwwoningen en 6 000 woningen op de privé-markt die verhuurd worden via Sociale Verhuurkantoren, de zogenaamde SVK's.

Nieuwe realistische financiering noodzakelijk

Via de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) krijgen sociale huisvestingsmaatschappijen die structureel verlieslatend zijn jaarlijks een financiële tegemoetkoming van de Vlaamse overheid. Zo corrigeert de Vlaamse regering bepaalde onevenwichten - doordat de huurinkomsten onder het Vlaamse gemiddelde liggen. Momenteel bedraagt de GSC ongeveer 14 miljoen euro per jaar. Deze correctie is niet bedoeld om een structureel verlies in de sector op te vangen, enkel als solidariteitsmechanismes voor deze SHM's die door omstandigheden (vb. lagere gemiddelde inkomens van de huurders) substantieel lagere huurinkomsten ontvangen. Het tekort op nieuwe projecten moeten dan ook grotendeels door de SHM's uit eigen middelen worden bijgepast. Deze slinken zo tegen sneltreinvaart.

Björn Mallants: 'De sociale huisvestingsmaatschappijen vrezen dat het toe fietsen van het groeiende tekort binnen de huidige budgettaire beleidsruimte niet lang meer mogelijk zal zijn. De GSC is bovendien niet ontworpen (en financieel verre van toereikend) om dit soort structurele kosten op te vangen. Daarom heeft VVH de minister gevraagd om dringend een oplossing te zoeken voor deze problemen door een nieuwe realistische financiering uit te werken.'

BIJLAGE (zie onderaan in deze mail)

Berekening gecumuleerd tekort van meer dan 1,9 miljard euro over 33 jaar

BIJLAGE: Berekening gecumuleerd tekort van meer dan 1,9 miljard euro over 33 jaar

- a) De geïndexeerde gemiddelde huurprijs bedroeg in 2010 257,72 euro per maand (laatst gekende cijfers).
- b) In het Uitvoeringsprogramma 2011, het goedgekeurde programma van projecten die dit jaar gefinancierd kunnen worden, is de gemiddelde kostprijs van een wooneenheid 136 091 euro.
- c) Omdat zowel de looptijd van de renteloze financiering als de boekhoudkundige afschrijving van nieuwbouwprojecten zoals opgenomen in het nieuwe rekeningenstelsel gelijk is aan 33 jaar is de berekening gemaakt over een periode van 33 jaar huurinkomsten. Verrekend met de gemiddelde kostprijs van een woning levert dit een positief saldo op van 6 515 euro. Daarbij is rekening gehouden met een indexering van de huurprijs van 2% per jaar, een eerder *gunstige* inschatting.

Verminder dit saldo met een aantal percentages:

- (1) 3% voor leegstand
 - (2) 2% voor huurachterstal (bedragen zoals voorzien in de GSC-berekening)
 - (3) de beheersvergoeding van ongeveer 2% op de oplevering die de SHM's moeten betalen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de onroerende voorheffing (gemiddeld 150 euro, ook dit weer zeer *gunstig* ingeschat)
 - (4) Het resultaat : een negatief saldo van - 10.100 euro per woongelegenhed.
- d) Samenvattend: elke nieuwe wooneenheid die volgens het door de minister goedgekeurde Uitvoeringsprogramma 2011 met een NFS2-lening wordt gebouwd, maakt over de looptijd van de lening van 33 jaar een verlies van meer dan 10 000 euro. Bij de berekening zijn enkel de NFS2-plafonds voor nieuwbouw in rekening gebracht. Met een overschrijding van deze plafonds en de eventuele financiering ervan is geen rekening gehouden. De grondaankoop is ook buiten beschouwing gelaten, hoewel ook hier de rekening snel gemaakt is: elk grondaandeel komt boven op het reeds gemaakte verlies. Het tekort wordt nog groter als de kosten voor het onderhoud en de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij mee verrekend wordt volgens de in de GSC vastgelegde normen: per jaar 1 110 euro voor een appartement, 950 euro voor een woning. Het negatieve resultaat loopt dan op tot een tekort van meer dan 52 000 euro per woning ...
- e) De berekeningen tonen aan dat de 37 000 bijkomende huurwoningen een verlies opleveren na 'inkomsten uit huur-bouwkost project' van -182 567 745 euro tegen 2020. Daarna zal het jaarlijkse verlies van de projectmatige kosten afnemen, bij een eventuele bouwstop. Toch zou het volgens dezelfde simulatie nog tot 2030 duren vooraleer de huurinkomsten de jaarlijkse aflossing van de ontleende bedragen dekt.

Let wel: dit cijfer is gebaseerd op de berekeningen van het Uitvoeringsprogramma 2011 bij een gelijke stijging van huur en bouwkost – nogmaals een *gunstige* inschatting. Bovendien zijn enkel de projectmatige kosten van de voorziene inhaalbeweging opgeteld. Als de kosten voor werking en onderhoud (volgens de GSC-norm) mee verrekend worden, leidt de inhaalbeweging met 37 000 sociale huurwoningen tot een gecumuleerd tekort van meer dan 1,9 miljard euro over 33 jaar!

Persbericht n.a.v. het coverartikel van Knack 39 "Sociale woningen voor rijken"**Inleidend**

Dat Knack een Forum geeft aan politici om hun kijk op diverse dossiers te duiden is de logica zelve voor een kwaliteitsweekblad. Ook werd gepoogd in het artikel - dat toch vooral een forum gaf aan Mercedes Van Volcem – enige nuance aan te brengen door andere visies aan bod te laten komen, zij het eerder beperkt. Deze nuance ontbreekt in het webartikel grotendeels.

Het uitgangspunt van het artikel gaat gestoeld op de visie van Mercedes Van Volcem, andere actoren maken hoogstens enkele bedenkingen of reflecties uit de praktijk. Wat ons vooral frappeert is dat het kader dat Van Volcem schetst voor waar aangenomen wordt, op basis van door haarzelf aangeleverde cijfers. Toch een enigszins vreemde werkwijze lijkt ons.

We willen hier geen uitspraken doen over de politieke beleidsopties die mogelijk zijn in de sector van de sociale huisvesting. Dat is aan de politieke partijen, als koepelorganisatie is het niet onze taak om beleidskeuzes te maken, dat is het primaat van de politiek.

Wel willen we duidelijk vraagtekens plaatsen bij de gehanteerde cijfers, die in het artikel als waarheid worden weergegeven en de indruk wekken dat het een feit is dat 'sociale woningen voor rijken' de regel zijn in Vlaanderen, waar winnaars van de lotto, rijke gepensioneerden die hun huis verkopen,... het sociale patrimonium bevolken. Niet ver verwijderd van het cliché van 'de sociale woning met de BMW 7 voor de deur' – in elke toogdiscussie over sociale woningen komt dit naar boven.

Aangezien de gehanteerde cijfers gebruikt worden om een 'kader' te scheppen, waarbinnen Van Volcem haar visie kan ontplooiën, en die door de andere partijen niet 'globaal' weerlegd worden (zoals gezegd is het eerder een reflectie op basis van concrete ervaringen) vinden we het toch nodig om een aantal bedenkingen te formuleren.

Een vierde van de sociale huurders heeft een inkomen dat hoger ligt dan de inkomensgrenzen bij toewijzing

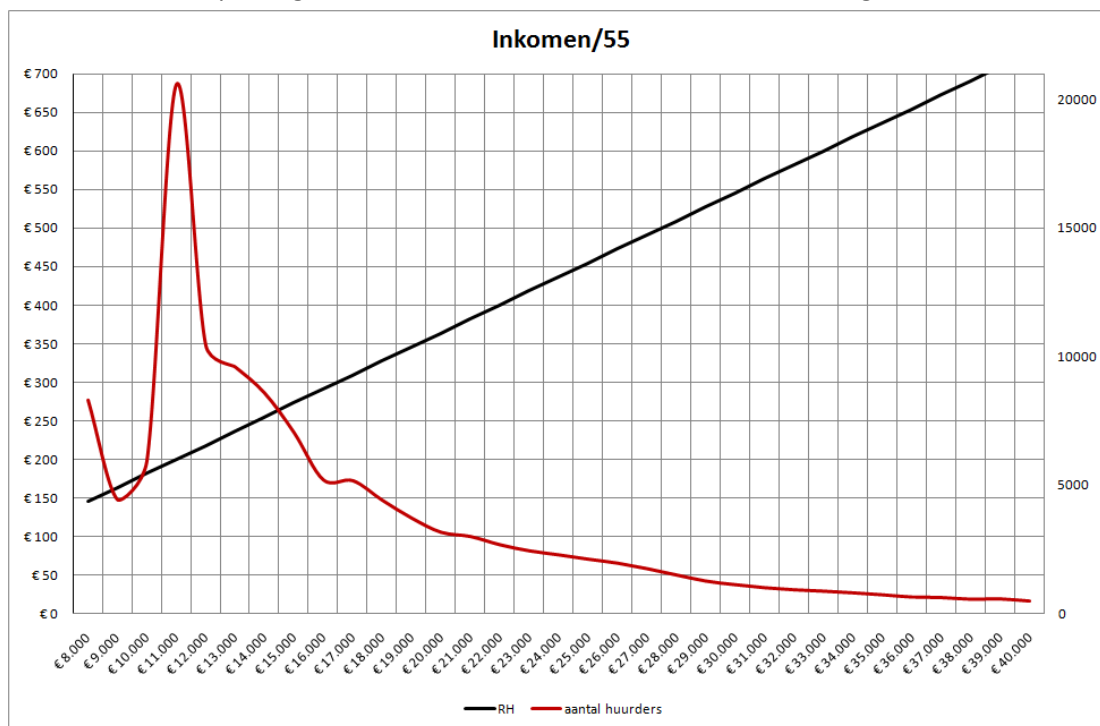
Dit is pertinent onwaar. Hieronder vindt u een overzicht van de inkomens.

Inkomen	%	% Cumul
5000,01 - 10000,00	10%	10%
10000,01 - 15000,00	42%	53%
15000,01 - 20000,00	20%	72%
20000,01 - 25000,00	10%	83%
25000,01 - 30000,00	7%	89%
30000,01 - 35000,00	4%	93%
35000,01 - 40000,00	2%	95%
40000,01+	4%	100%

De inkomensgrenzen zijn

- 19.169 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
- 20.775 euro als u een alleenstaande gehandicapte bent;
- 28.753 euro, vermeerderd met 1.607 euro per persoon ten laste, in andere gevallen.

Hieronder ziet u op een grafiek de inkomens van de sociale huurders uitgezet.



De Armoedegrens in 2011 ligt voor Vlaanderen op 12.159 € voor een alleenstaande en op 25.536 € voor een gezin met twee kinderen. U ziet dat het grootste groep in deze groep valt en dat de 'rijken' waarover sprake niet echt veel voorkomen. U ziet ook dat de inkomensgrenzen niet zo ver van de armoedegrens liggen!

Sowieso is het natuurlijk niet mogelijk om op basis van de inkomens na te gaan wat de gezinssamenstelling is. Wel is het duidelijk dat ook de 'hogere' inkomens in een aantal gevallen voldoen aan de inkomensgrenzen bij toewijzing. We denken dan bijvoorbeeld aan koppels met veel kinderen, gehandicapte kinderen,...

We ontkennen niet dat een beperkt aantal van onze huurders in de loop de jaren een inkomen hebben dat boven de toewijzingsgrenzen ligt. Zoals hierboven duidelijk aangetoond is het echter een eerder kleine groep.

Het is ook niet omdat iemands inkomen evolueert tot boven de grens dat deze personen plots 'rijk' zijn. De titel van het artikel is toch wel zeer kort door de bocht. Als deze huurder verplicht naar de private markt moeten, dan creëert dit opnieuw armoederisico's, terwijl het net het opzet is van de sociale huisvesting om het risico op armoede in te dijken. Onderzoek heeft aangetoond dat een groot deel van de problemen met betaalbaar wonen zich bevinden in de huurders op de private markt. Het is een illusie om te denken dat de sociale huurders die boven de inkomensgrenzen uitstijgen allemaal een eigen woning kunnen verwerven, en dus is de private huur – met vaak matige kwaliteit voor een hoge prijs – het enige alternatief. Het kooprecht van de sociale huurder heeft duidelijk aangetoond dat onze huurders amper in staat zijn om de aankoop – zelfs van een oudere huurwoning – van een woning te financieren.

Bovendien bestaat een groot aantal van de 'rijke' huurders uit gezinnen met werkende kinderen, waarvan het inkomen wordt meegeteld. Op het moment dat deze de woning verlaten daalt dit inkomen ingrijpend.

Afsluitend over deze 'rijke' huurders, het zijn net vaak deze gezinnen die de sterkhouders in het sociale weefsel uitmaken en sociale wijken leefbaar houden. Ze wonen meestal langdurig bij ons, hebben een inkomen uit arbeid en zorgen voor stabiliteit in het sociale weefsel. Het 'verwijderen' en systematisch vervangen door de inkomensminima van de wachtlijsten verstoort het vaak zo al broze weefsel in de wijken. Een foute remedie tegen een vermeende kwaal, met potentieel desastreuze gevolgen voor de leefbaarheid, zeker daar waar er een vrij hoge dichtheid aan sociaal wonen is.

Urban legends

Het artikel staat niet enkel cijfermatig vol met verkeerde informatie. Ook worden weer een groot aantal van de 'urban legends' over de sociale huisvesting als waarheid voorgeschoteld. We ontkennen niet dat individuele misbruiken van de toewijzingsregels kunnen voorkomen. Het gaat dan echter steeds over enkele gevallen. Een sector die 140.000 woningen beheert en verhuurt kan zijn beleid niet afstemmen op enkelen die misbruik maken maar moet een globale aanpak nastreven die de risico's zo veel mogelijk indijkt. Ook de wetgeving kan niet eender welke denkbare creatieve achterpoort sluiten.

Zo wordt het probleem van de 'sociale huurder die de lotto heeft gewonnen' aangekaart. Recent kwam in de media dat dit inderdaad kan gebeuren. Maar hoe groot is die groep? Hier prioriteit van maken in een toewijzingsbeleid lijkt onzinnig... Hier een uitgebreid wetgevend kader voor creëren lijkt niet de meest efficiënte tijdsbesteding van onze politici.

Ook het verhaal van de gepensioneerden met een klein pensioen die hun grote villa verkopen om in een sociale woning te gaan wonen wordt weer bovengehaald. Dat zal in een beperkt aantal gevallen wel kloppen. Aan de andere kant kennen we niet veel advocaten, dokters, bankdirecteurs,... die hun villa verkopen om bij ons te komen huren... Overigens heeft VVH hierover al een aantal suggesties gedaan aan het beleid om een woning boven een bepaalde waarde of kadastraal inkomen als een tijdelijke verhoging van het inkomen mee te rekenen.

Ten slotte wordt zowaar aangekaart dat huurders een woning verhuren. Dit is complete onzin. De eigendomsvoorwaarde blijft gelden (in tegenstelling tot de inkomensvoorwaarde) na toewijzing. Dit wordt elke twee jaar gecontroleerd en is een reden tot opzeg indien de huurder plots wel eigendom zou hebben.

Wie wordt er beter van, de sociale huisvestingsmaatschappijen...

Mercedes Van Volcem heeft blijkbaar niet goed opgelet net voor de zomer in het actualiteitsdebat over de sociale huisvesting in het Vlaams Parlement. VVH kaartte immers aan dat een groot probleem zich aandient op vlak van de financiering van de sociale huisvestingssector. Nieuwe projecten waren structureel verlieslatend. Afgelopen zaterdag verscheen in de Standaard een artikel waarin een aantal maatregelen werden voorgesteld die de Vlaamse Regering zal nemen om deze gebrekkige financiering aan te pakken. Met een gemiddelde huurprijs, grotendeels gebaseerd op een percentage van het inkomen, van iets meer dan 260 € - en dit dus ook met de huurgelden van de 'rijken' - is het zo goed als onmogelijk om onze werking, laat staan nieuwe projecten, te financieren. Het is dus niet

zo dat wij door het beperkt aantal huurders dat boven de inkomensgrenzen uitkomt een enorme geldstroom krijgen. Nogmaals , gemiddeld 260€ voor ALLE huurders.

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen overgaan tot het opzeggen van een huurovereenkomst indien een huurder drie jaar op rij uitkomt boven de inkomensgrenzen. Vaak wonen deze mensen al zeer lang in een woning en is het zoals hoger aangekaart niet dat ze riant kunnen leven van hun 'te hoog' inkomen. Bovendien zorgt een mix van diverse groepen tot meer leefbare wijken. Niemand wil terug naar de grote sociale getto's van jaren terug. Ten slotte speelt het element van 'levenslang wonen', een prioriteit van de Vlaamse Overheid.

Betaalbaar en kwalitatief wonen in Vlaanderen is een grondwettelijk recht. Levenslang wonen een prioriteit. De sociale huisvestingssector richt zich niet enkel op 'zij die niet kunnen werken' zoals geponeerd door Mercedes Van Volcem, maar op een groep met een verhoogd risico op armoede. Het is geen opvangcircuit uitsluitend voor 'armen' maar eerder een duwtje in de rug voor een belangrijke groep burgers om net niet in armoede terecht te komen. We hebben in Vlaanderen (nog) niet de luxe om sociale huisvesting te herleiden tot ideologische discussies over meer of minder markt en meer of minder overheid. Daarvoor zijn de wachtlijsten té lang en is ook de reële nood te groot. Voor een groot deel van de bevolking zijn extra sociale woningen momenteel een bittere noodzaak om niet in de armoede terecht te komen¹.

¹ In Nederland is het percentage sociale huurwoningen 35 %, in Frankrijk 17 %, Groot-Brittannië 20 %,...

AAN: De redactie van de Morgen
BETREFT: Recht van antwoord naar aanleiding van berichtgeving in de Morgen van 12/10/2011 'Sociale huisvesting volgt de regels niet' door Ann Van Den Broek

De berichtgeving in de Morgen van 12/10/2011 over de – en ik citeer – 'grote malversaties' en 'overtreders die volharden in de boosheid nadat ze betrapt zijn' op het vlak van het toepassen van de wetgeving Overheidsopdrachten is tendentiekus. VVH wil hierop als representatieve sector koepel reageren.

Een aantal synoniemen voor malversatie op mijnwoordenboek.nl: fraude, verduistering, zwendel, ontvreemding, verdonkeremaning... Duidelijk een term die onrechtmatige verrijking, fraude en corruptie insinueert. Geen van de in het artikel aangehaalde feiten verantwoorden het gebruik van dit woord. De inbreuken op de wetgeving overheidsopdrachten voorstellen als malversaties, meer nog, als grote malversaties is dan ook totaal niet te verantwoorden en tendentiekus. We lichten dit verder toe.

Al te vaak wordt in diverse berichtgeving over de sector 'sociale huisvesting' uitgegaan van een structureel wantrouwen, waarna op basis van lukraak gekozen en uit zijn verband gerukte cijfers de initiële vermeende 'malversaties' worden bewezen. Een aantal parlementsleden lijken hier een sport van te maken en slagen erin om zo goed als elke hen aangereikte informatie vanuit een premisse van wantrouwen te verdraaien tot een structureel negatieve boodschap. We vinden het jammer dat journalisten deze informatie niet bij de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen checken en de vaak ongenueanceerde boodschap overnemen.

De 'steekproef' bij 67 SHM's – wat neerkomt op 66% van alle maatschappijen – toont volgens uw berichtgeving aan dat 68% van de SHM's inbreuken zou plegen of – ik citeer – 'de regels niet respecteert'. Deze 'steekproef' is onder meer een grondige financiële doorlichting van de werking van de SHM, waarbij onder meer specifiek de wetgeving overheidsopdrachten wordt nagekeken. Daarnaast wordt ook driemaandelijks een overzicht van alle gunningen boven € 67.000 doorgegeven aan de afdeling Toezicht van IVA RWO Inspectie die deze in detail screent. Het is overigens uit het Jaarrapport van deze afdeling dat de informatie die wordt gebruikt in het artikel afkomstig is. Diezelfde afdeling is uiteindelijk overgegaan tot slechts 25 ingebrekestellingen – administratieve boetes - en 1 klacht bij de Federale Politie, die dan nog geseponneerd werd. Dit lijkt toch niet echt een aanwijzing van grote malversaties, nog minder van een continue en structurele omzeiling van de wetgeving overheidsopdrachten – het aantal gunningen van onze 101 SHM's ligt vele tientallen malen hoger. Voor de volledigheid, op basis van de controle van de bestuursorganen werden nog eens 13 beslissingen vernietigd (dit wil dus zeggen dat ze niet werden uitgevoerd). Deze werkwijze is geen 'steekproef' maar het continue monitoren van de sector op diverse niveaus met een selectiekader van risicoanalyse. Dat is overigens de opdracht van de afdeling Toezicht. Het aantal 'inbreuken' valt dan nog goed mee lijkt ons. We vragen ons af of andere overheidsinstellingen bij een dergelijke minutieuze screening in zake overheidsopdrachten een dergelijk rapport zouden kunnen voorleggen.

Uit dit alles blijkt duidelijk dat de tendentieuze voorstelling van 'grote malversaties' een uitgangspunt is dat mordicus moet worden bevestigd uit de beschikbare cijfers. We willen ook nog even een aantal van de regels waartegen werd 'gezondigd' en waarop de SHM's werden 'betrapt', en soms zelfs 'in de boosheid volharden' – woorden die treffend de vooringenomen teneur van het artikel illustreren – toelichten.

Een aantal van de vastgestelde inbreuken zijn te wijten aan de complexiteit van de wetgeving, zo kan bijvoorbeeld een aanvaarde factuur (onder € 5.500) bij afrekening hoger blijken, wat een inbreuk is die regelmatig voorkomt. Toch is er zeker nog werk aan de winkel in zake overheidsopdrachten (niet enkel in onze sector), de visitatiecommissies zullen hier zeker een rol in kunnen spelen. VVH neemt hier zelf ook het voortouw. Afgelopen maandag organiseerden we een studiedag over de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten met maar liefst meer dan 165 aanwezigen uit de sector. Zo goed als elke SHM was daar aanwezig. Sprekers van de VVH, VMSW en RWO lichtten daar de materie toe.

Daarnaast zijn een aantal van de inbreuken eigenlijk interpretatieverschillen. De SHM en de Toezichthouder hebben over een aantal manieren van aanbesteden immers een andere mening. De afdeling Toezicht zegt in haar jaarrapport 2010 over de inbreuken:

“Naast de veel voorkomende inbreuk inzake het gebrek aan raadpleging van de concurrentie, werden meerdere inbreuken gepleegd in het kader van de problematiek van opsplitsing van werken, leveringen of diensten.”

In het artikel klinkt dit:

“De inbreuken variëren van kleine administratieve overtredingen tot het niet respecteren van de concurrentieregels, het naleven van een foutieve vergunningsprocedure of het kiezen van een onregelmatige bidder.”

Zowel het gebrek aan concurrentie als de opsplitsing van werken zijn nu net zaken die afhankelijk zijn van interpretatie, misschien zelf appreciatie door de Toezichthouder. Over een aantal van deze dossiers zijn juridisch sterk onderbouwde verweerschriften ingediend door de SHM's die deels gevolgd werden. We willen hier niet vervallen in juridische argumentatie, maar geven een concreet voorbeeldje. Als een SHM op jaarbasis voor meer dan € 5.500 koffie koopt, kan gesteld worden dat zowel het gebrek aan concurrentie als de opsplitsing van werken aan de orde is. Immers, onder € 5.500 spreekt men van een 'aanvaarde factuur'. Als op jaarbasis blijkt dat meer dan dit bedrag betaald werd voor koffie bij een leverancier dan kan men zeggen dat dit een opsplitsing is, en het totaal bedrag een raadpleging van concurrentie nodig maakte... Soms wordt ook gediscussieerd over welke concurrentie geraadpleegd werd, zonder dat dit in se onwettig is. Om maar aan te tonen waar de 'grote malversaties' in essentie over gaan. En dat de 'inbreuken' die tegenover de 'kleine administratieve overtredingen' (let weer op dit woord) worden gezet - en dit dus per definitie niet zijn - vaak gaan over eerder technische kwesties en zeker geen fraude of corruptie inhouden.

De steeds terugkerende negatieve visie op onze sector stoot ons tegen de borst. Vanuit deze premisse worden dan 'argumenten' gezocht om dit te bewijzen. We hopen dat we in een land leven waar 'grote malversaties' gerechtelijk vervolgd worden. Op basis van de inbreuken van alle 'betrapte zondaars' is slechts één klacht neergelegd, die dan nog geseponeerd werd. Dit toont voldoende aan wat de ware dimensie van dit verhaal is. De afdeling Toezicht heeft haar rol te spelen om toe te zien op de werking van de SHM's, wat ze ook minutieus doen. De gegevens van de afdeling Toezicht echter zodanig gebruiken om 'grote malversaties' aan te tonen, zijn intellectueel oneerlijk. Indien er geen inbreuken mogelijk waren heeft een afdeling Toezicht weinig zin. De complexe wetgeving, niet enkel in zake overheidsopdrachten, maakt het nodig dat een dergelijke instantie mee helpt aan de verdere professionalisering van de sector. De toekomstige visitatiecommissies, mee uitgewerkt door de sector, zullen samen met deze wettelijkheidstoets door de afdeling Toezicht verdere stappen mogelijk maken naar nog meer performante SHM's. De VMSW zal hier als ondersteunende dienst ook verder zijn rol in te spelen hebben. Ten slotte speelt ook de sector zelf, via de koepels VLEM en VVH hier een belangrijke bijdrage door informatie en ervaringen uit te wisselen,

studiedagen te organiseren, de SHM's te ondersteunen in diverse complexe vraagstukken en de nodige nuance in berichtgeving aan te brengen.

Namens het directiecomité van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Björn Mallants
Directeur VVH

JAARREKENING

Afrekening 2011

v.z.w. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN

BEGROTING 2011 // RESULTAAT 2011

31/12/2011

OPBRENGSTEN	BEGROOT	ACTUEEL	KOSTEN	BEGROOT	ACTUEEL
Lidgelden	399.000,00	412.396,08	Kantoorbenodigheden	10.000,00	8.171,03
Lidgeld VLEM	17.500,00	15.750,00	Verzendingskosten	2.000,00	1.243,40
Inkomsten A.V.	2.000,00	2.645,00	Telefoon/fax	5.500,00	7.313,34
Info Publiciteit	6.275,00	7.475,00	Kosten website	1.000,00	8.494,41
Intresten	4.000,00	5.202,81	Verplaatsingskosten	3.000,00	6.606,00
Inkomsten studiedagen	1.700,00	280,00	Publicaties/info	20.000,00	27.127,83
			Documentatiekosten	5.500,00	3.788,69
			Onderhoud secretariaat	2.000,00	5.258,24
			Uitzendkrachten	18.000,00	7.350,99
			Electriciteit en gas	3.000,00	3.422,46
			Verzekeringen	1.600,00	2.915,93
			Beheerskosten sociaal secretariaat	2.000,00	3.108,89
			Beheerskosten boekhoudkantoor	7.000,00	7.908,87
			Eerlonen adv./deskundigen	3.000,00	0,00
			Representatiekosten	1.000,00	2.363,78
			Kosten studiedagen/studiereis	2.500,00	2.517,16
			Kosten A.V. + HJP	7.000,00	6.162,29
			Kosten Colloquium	1.000,00	0,00
			Kosten werkgroepen/vergaderingen	2.000,00	2.403,25
			Huur gebouwen	18.420,00	14.722,80
			Personeelskosten	293.000,00	307.411,87
			Andere personeelskosten	20.000,00	22.259,73
			Afschrijvingen	15.000,00	12.928,05
			Diverse bedrijfskosten	1.000,00	0,00
			Financiële kosten	500,00	1.104,00
			Aanwerving personeel	0,00	0,00
			Vorming personeel	5.000,00	1.278,30
			Informatica	4.000,00	6.709,73
TOTAAL	430.475,00	443.748,89	TOTAAL	454.020,00	472.571,04

Resultaat : -23.545,00

-28.822,15

Jaarrekening in euro's

201				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VKT-vzw 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: *Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen*

Rechtsvorm: *Vereniging zonder winstoogmerk*

Adres: *Evert Larockstraat* Nr.: *6* Bus: *1*

Postnummer: *2020* Gemeente: *Antwerpen*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van *Antwerpen*

Internetadres *:

Ondernemingsnummer *BE 0442.163.117*

DATUM *06 / 04 / 2009* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering** van *21 / 03 / 2012*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2011* tot *31 / 12 / 2011*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2010* tot *31 / 12 / 2010*

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~zijn~~ ~~zijn niet~~*** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vereniging, van de BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN en, in voorkomend geval, van de vertegenwoordiger in België van de buitenlandse vereniging

<i>Etienne Audenaert (Bediende)</i>	<i>Mariadal 1, 9140 Temse, België</i>	<i>Bestuurder 10/03/2009 - 10/03/2013</i>
<i>Jo Bollen (Bediende)</i>	<i>Anjelierstraat 29, 3500 Hasselt, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2010 - 16/03/2014</i>
<i>Koen Buntinx (Bediende)</i>	<i>Turfstraat 101, 3600 Genk, België</i>	<i>Bestuurder 12/03/2008 - 12/03/2012</i>
<i>Sara Casteur (Advocate)</i>	<i>Stuiverstraat 315, 8400 Oostende, België</i>	<i>Bestuurder 12/03/2008 - 12/03/2012</i>
<i>Raoul De Bock (Bediende)</i>	<i>Franciscuslaan 26, 9112 Sinaai-Waas, België</i>	<i>Bestuurder 25/03/2008 - 25/03/2012</i>
<i>Peter De Clerck (Bediende)</i>	<i>Kennedystraat 35, 8770 Ingelmunster, België</i>	<i>Bestuurder 10/03/2010 - 10/03/2014</i>

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:*12*..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *1.2, 4.1.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.4, 4.6, 4.7, 7*

*Björn Mallants
Directeur*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

* Facultatieve vermelding.
** of de raad van bestuur in geval van een stichting.
*** Schrappen wat niet van toepassing is.

OCR9002

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

<i>Roger Desmeth (Gepensioneerd)</i>	<i>Reysveldweg 8, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Georges Feucht (Bediende)</i>	<i>Steenkuilstraat 23, 3800 Sint-Truiden, België</i>	<i>Bestuurder 11/03/2009 - 11/03/2013</i>
<i>Benedicte Forier (Bediende)</i>	<i>Edegemsestraat 215, 2640 Mortsel, België</i>	<i>Bestuurder 25/03/2008 - 25/03/2012</i>
<i>Karel Gutschoven (Bediende)</i>	<i>Wijnbergerstraat 78, 3010 Kessel-lo, België</i>	<i>Bestuurder 12/03/2008 - 12/03/2012</i>
<i>Karel Janssens (Bediende)</i>	<i>Snikbergstraat 69, 1700 Dilbeek, België</i>	<i>Bestuurder 11/03/2009 - 11/03/2013</i>
<i>Walter Kerckhove (Gepensioneerd)</i>	<i>Turkije 21, 9681 Nukerke, België</i>	<i>Bestuurder 12/03/2008 - 12/03/2012</i>
<i>Alfons Kockx (Gepensioneerd)</i>	<i>Sint-Jacobsmarkt 47 bus 303, 2000 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Björn Mallants (Bediende)</i>	<i>Acaciastraat 7, 2400 Mol, België</i>	<i>Bestuurder 10/03/2010 - 10/03/2014</i>
<i>Erik Mannaerts (Bediende)</i>	<i>Immertstraat 2, 3971 Heppen, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Ilse Piers (Bediende)</i>	<i>Boerderijstraat 53, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder 11/03/2009 - 11/03/2013</i>
<i>Bart Smets (Bediende)</i>	<i>Noortstraat 20, 2890 Sint-Amands, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Erik Thora (Bediende)</i>	<i>Schaffelbergstraat 8, 3380 Glabbeek (Zuurbemde), België</i>	<i>Bestuurder 10/03/2010 - 10/03/2014</i>
<i>Steve Van Damme (Bediende)</i>	<i>Koraalwortelstraat 8, 9041 Oostakker, België</i>	<i>Bestuurder 12/03/2008 - 12/03/2012</i>
<i>Ilse Vanhoof (Bediende)</i>	<i>Pastoriestraat 11, 2250 Olen, België</i>	<i>Bestuurder 11/03/2009 - 11/03/2013</i>
<i>Robert Van Passen</i>	<i>August Vermeylenlaan 1 bus 24, 2050 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder 10/03/2010 - 10/03/2014</i>
<i>Brecht Vermeulen (Bediende)</i>	<i>Groenestraat 472, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Karin Wouters (Bediende)</i>	<i>Gansbroekstraat 38, 2870 Puurs, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Peter Vanommeslaeghe (Bediende)</i>	<i>Cornelis Mertenslaan 5, 2360 Oud-Turnhout, België</i>	<i>Bestuurder 16/03/2011 - 16/03/2015</i>
<i>Lutgarde Verlinden (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 001</i>	<i>Maria Henriettalei 39, 2660 Hoboken (Antwerpen), België</i>	<i>Commissaris 04/01/2009 - 08/01/2012</i>
<i>Johan Denolf (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 002</i>	<i>Rumbeeksesteenweg 309, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Commissaris 02/01/2011 - 02/01/2014</i>
<i>Erik De Smet (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 003</i>	<i>Sluisken 20, 9300 Aalst, België</i>	<i>Commissaris 03/01/2010 - 06/01/2013</i>

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	22.934,64	33.499,94
Oprichtingskosten		20	.....	.....
Immateriële vaste activa	4.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	4.1.2	22/27	19.757,46	30.322,76
Terreinen en gebouwen		22	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging		22/91	.....	.....
Overige		22/92	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting		23	4.942,19	10.085,03
In volle eigendom van de vereniging		231	4.942,19	10.085,03
Overige		232	.....	.....
Meubilair en rollend materieel		24	14.815,27	20.237,73
In volle eigendom van de vereniging		241	14.815,27	20.237,73
Overig		242	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging		261	.....	.....
Overige		262	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	4.1.3/ 4.2.1	28	3.177,18	3.177,18
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	367.062,99	340.985,58
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	1.200,00	2.875,48
Handelsvorderingen		40	.....	.....
Overige vorderingen		41	1.200,00	2.875,48
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		415	.....	.....
Geldbeleggingen	4.2.1	50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	361.429,39	330.326,09
Overlopende rekeningen		490/1	4.433,60	7.784,01
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	389.997,63	374.485,52

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	330.745,79	359.567,94
Fondsen van de vereniging		10	.....	.....
Beginvermogen		100	.....	.....
Permanente financiering		101	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Bestemde fondsen	4.3	13	330.745,79	359.567,94
Overgedragen winst (verlies)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
VOORZIENINGEN	4.3	16	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	.....	.....
Voorzieningen voor schenkingen en legaten met terugnemingsrecht		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	59.251,84	14.917,58
Schulden op meer dan één jaar	4.4	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	4.4	42/48	59.251,84	14.917,58
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	16.518,03	7.532,61
Leveranciers		440/4	16.518,03	7.532,61
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	35.348,84	.....
Belastingen		450/3	.....	.....
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	35.348,84	.....
Diverse schulden		48	7.384,97	7.384,97
Vervallen obligaties, coupons en borgtochten ontvangen in contanten		480/8	.....	.....
Andere rentedragende schulden		4890	.....	.....
Andere schulden, niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		4891	7.384,97	7.384,97
Overlopende rekeningen		492/3	.....	.....
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	389.997,63	374.485,52

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	312.697,07	294.618,90
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	4.5	62	331.946,09	210.451,61
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	12.928,05	14.636,65
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	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-32.177,07	69.530,64
Financiële opbrengsten	4.5	75	3.899,90	3.795,52
Financiële kosten	4.5	65	544,98	827,11
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening		9902	-28.822,15	72.499,05
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	-28.822,15	72.499,05

* Facultatieve vermelding.

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	91.587,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	2.362,75	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8189	.....
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	93.949,97	
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	.....
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....	61.264,46
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	12.928,05	
Teruggenomen	8289	.....
Verworven van derden	8299	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8319	.....
.....(+)/(-)			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	74.192,51	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	19.757,46	
WAARVAN			
In volle eigendom van de vereniging	8349	19.757,46	

	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			
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			
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			
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

Fondsen bestemd om een sociaal passief te dekken
 Waarderingsregels gekozen om het bestemde bedrag te bepalen
 3 maanden loon per schijf van 5 jaar anciënniteit

Codes	Boekjaar
131

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 ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	5	3
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	4,9	2,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	8.193	2.972
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	245.707,74	150.797,00
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	61.514,67	45.503,60
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	11.325,31	6.655,52
Andere personeelskosten	623	13.398,37	7.495,49
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	.....	.....
Bedrag van het disconto ten laste van de vereniging 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 bevoegd zijn: 200

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET 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	4,8	0,1	4,9 (VTE)	2,3 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	8.117	76	8.193 (T)	2.971 (T)
Personeelskosten	102	.....	.....	4,80 (T)	..... (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	5	.....	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	5	.....	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	2	.....	2,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1203	2	.....	.....
Vrouwen	121	3	.....	3,0
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	.....	.....
universitair onderwijs	1213	1	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	5	.....	5,0
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	3	.....	3,0
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	1	.....	1,0

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	.....	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	.....	5812	.....
Nettokosten voor de vereniging	5803	.....	5813	.....
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vereniging	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vereniging	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 HUISVESTINGSMAA TSCHAPPIJEN

BEGROTING 2012

OPBRENGSTEN	EURO	KOSTEN	EURO
Lidgelden	423.400,00	kantoorbenodigdheden	10.000,00
Lidgeld Vlem	15.750,00	Verzendingskosten	2.000,00
Inkomsten A.V.	2.600,00	Telefoon/fax	7.500,00
Info publiciteit	15.500,00	Kosten website	8.500,00
Intresten	5.000,00	Verplaatsingskosten	7.000,00
andere opbrengsten	500,00	Publicaties/info	21.000,00
		Documentatiekosten	4.000,00
		Onderhoud secretariaat	12.500,00
		Elektriciteit en gas	3.500,00
		Verzekeringen	3.000,00
		Beheerskosten sociaal secretariaat	3.100,00
		Beheerskosten boekhoudkantoor	8.000,00
		Erelonen adv./deskundigen	1.000,00
		Representatiekosten	2.500,00
		Kosten studiedagen/studiereis	2.500,00
		Kosten A.V. + HJP	7.000,00
		Kosten werkgroepen/vergaderingen	2.500,00
		Huur gebouwen + forf. lasten	15.000,00
		Personeelskosten	320.000,00
		Andere personeelskosten	23.000,00
		Afschrijvingen	5.900,00
		Diverse bedrijfskosten	500,00
		Financiële kosten	1.200,00
		Vorming personeel	3.000,00
		Software	5.000,00
TOTAAL tekort	462.750,00	TOTAAL	479.200,00
	16.450,00		
	479.200,00		



BOEKJAAR 2011

VERSLAG VAN DE TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

Ondergetekenden, mevrouw Lutgarde VERLINDEN en de heren Erik DE SMET en Johan DENOLF, 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 2011 en de bespreking van de begrotingsposten van het jaar 2012.

Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

Wij verzoeken u dan ook de jaarrekening 2011, de balans 2011 en de begroting 2012 goed te keuren zoals zij u voorgelegd wordt.

Opgemaakt te Antwerpen, 24 februari 2012

VERLINDEN L.,

DE SMET E.,

DENOLF J.,

