



# Algemene Vergadering

Edegem - 20 maart 2013



**VVH**

Vereniging van Vlaamse  
Huisvestingsmaatschappijen



## INHOUDSOPGAVE

---

▪ Samenstelling van de Raad van Bestuur	3
▪ Samenstelling van het Directiecomité	5
▪ Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen	5
▪ Ledenlijst 2012	
- Provincie Antwerpen	6
- Provincie Vlaams-Brabant	8
- Provincie Limburg	9
- Provincie Oost-Vlaanderen	10
- Provincie West-Vlaanderen	12
▪ Verslag van de Algemene Vergadering van 21 maart 2012	14
▪ Jaarverslag 2012	
- Secretariaat en werking vereniging	20
- Overleg	36
- Vertegenwoordiging	41
- Wetgeving	44
▪ Jaarrekening	
- Afrekening 2012	46
- Jaarrekening in euro's	47
- Begroting 2013	59
▪ Boekjaar 2012: Verslag van de toezichthouders op de rekeningen	60
▪ Bijlagen - Standpunten	
❖ Bijlage 1: Vastlegging budgetten Subsidie voor Sloop- en Infrastructuurwerken (SSI)	61
❖ Bijlage 2: Renovatieplanning	63
❖ Bijlage 3: Solidariseren van huurlasten	65
❖ Bijlage 4: Uitvoeringsprogramma 2012	67

## 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
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
INDENKLEEF Myriam	Directeur* * *	NIEUW DAK	Genk
JANSSENS Karel	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
LENAERT Guido	Directeur	MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN	Merelbeke
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
MOENS Roel	Directeur	ELK ZIJN HUIS	Tervuren
MONBALLYU Jos	Voorzitter	EIGEN GIFT, EIGEN HULP	Kuurne
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
WOUTERS Karin	Directeur	WONINGENT	Gent

\* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

\*\* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

\*\*\* Aangesteld overeenkomstig artikel 14 tris

## 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 2012

## 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

<b>BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN</b> Kweekstraat 4 B	2330 Merksplas
<b>EIGEN WONING</b> Guido Gezellelaan 49 bus 2	2870 Puurs
<b>SOCIALE BOUWMAATSCHAPPIJ SCHELLE</b> Jef Van Hoofstraat 19 bis	2627 Schelle
<b>DE ARK</b> Campus Blairon 599	2300 Turnhout
<b>ZONNIGE KEMPEN</b> Grote Markt 39	2260 Westerlo
<b>S.M. VOOR VOLKSHUISVESTING</b> Breendonkstraat 13	2830 Willebroek
<b>DE VOORKEMPEN</b> Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)	2960 Sint-Job-in 't-Goor (Brecht)
<b>ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ</b> 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 HUISVESTINGSMACHTAPPIJ**

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**

Gorsemweg 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**

Gaversesteeweg 510 9820 Merelbeke

### **NINOVE WELZIJN**

Acaciastraat 1 9400 Ninove

### **SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN**

Sint-Jozefsplein 18 9700 Oudenaarde

**DE NIEUWE HAARD**

Fr. Rooseveltplein 11 bus 1

9600 Ronse

**VOLKSWELZIJN**

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

**GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN**

Zwanenhoekstraat 10

9170 Sint-Gillis-Waas

**SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Huize Tybeert-Reynaertpark 207

9100 Sint-Niklaas

**BOUWMAATSCHAPPIJ VAN TEMSE**

Mariadal 1

9140 Temse

**GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK**

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

**GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE**

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

**CVBA WONEN**

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

**ELK ZIJN DAK**

Markt 1

9930 Zomergem

## PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

---

### HET LINDENHOF

Hanneusestraat 32 bus 2

8370 Blankenberge

### 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

Groenestraat 224

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 21 MAART 2012

---

Volgende leden waren aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd (70/86):

### Provincie Antwerpen

De Ideale Woning	Berchem
ABC	Antwerpen
Goed Wonen Rupelstreek	Boom
Gezellige Woningen	Bornem
Volkswoningen van Duffel	Duffel
Geelse Huisvesting	Geel
Lierse Maatschappij voor Huisvesting	Lier
Woonpunt Mechelen	Mechelen
Molse Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Mol
De Heibloem	Olen
Bouwmaatschappij De Noorderkempen	Merksplas
Eigen Woning	Puurs
Sociale Bouwmaatschappij Schelle	Schelle
DE ARK	Turnhout
Zonnige Kempen	Westerlo
S. M. voor Volkshuisvesting	Willebroek
De Voorkempen	Sint-Job-in't-Goor
Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij	Zwijndrecht

## Provincie Vlaams-Brabant

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

## Provincie West-Vlaanderen

Vivendo	Sint-Michiels
WoonWel	Oostende
Mijn Huis	Harelbeke
De Mandelbeek	Ingelmunster
Izegemse Bouwmaatschappij	Izegem
Goedkope Woning	Kortrijk
Eigen Gift-Eigen hulp	Kuurne
Ons Dorp	Menen
De Oostendse Haard	Oostende
De Mandel	Roeselare
Woonmaatschappij Ijzer en Zee	Veurne
Helpt Elkander	Waregem
De Leie	Wervik

De Vlashaard	Wevelgem
Eigen Haard	Zwevegem
Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij	Kortrijk
<u>Provincie Oost-Vlaanderen</u>	
Cv voor Huisvesting Aalst	Aalst
Dewaco	Aalst
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting	Beveren
Deinse Sociale Bouwmaatschappij	Deinze
Meetjeslandse Bouwmaatschappij	Eeklo
De Gentse Haard	Gent
WoninGent	Gent
Volkshaard	Gent
De Zonnige Woonst	Hamme
Tuinwijk	Lokeren
Sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen	Oudenaarde
De Nieuwe Haard	Ronse
Volkswelzijn	Dendermonde
Gewestelijke Maatschappij van Volkswoningen	Sint-Gillis-Waas
Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting	Sint-Niklaas
Bouwmaatschappij van Temse	Temse
Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak	Wetteren
Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw	Zele
Elk Zijn Dak	Zomergem
<u>Provincie Limburg</u>	
Kantonnale Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Beringen



Nieuw Dak

Genk

Cordium

Hasselt

Kempisch Tehuis

Houthalen-Helchteren

Ons Dak

Maaseik

Nieuw Sint-Truiden

Sint-Truiden

WOONZO

Tongeren

## **I. Algemene Vergadering – Dagorde statutaire vergadering**

1. Welkom door dhr. Fons Kockx, Voorzitter VVH

2. Verslag van de Raad van Bestuur over de activiteiten van het werkingsjaar 2011

Het verslag over de activiteiten van het werkingsjaar 2011 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

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

➤ Artikel 14 en 25:

Antwerpen: Bob Van Passen

Limburg : Koen Buntinx

Oost-Vlaanderen: Steve Van Damme

Vlaams-Brabant: Karel Gutschoven

West-Vlaanderen: Jos Monballyu

Commissaris: Lutgarde Verlinden

➤ Bekrachtiging/kennisgeving - RvB:

14ter: Myriam Indenkleef

14bis: Etienne Audenaert

14: Walter Kerchove (mandaat van Leonard Quintelier)

14: Guido Lenaert (mandaat van Etienne Audenaert)

14: Sonny Ghesquière (mandaat van Brecht Vermeulen)

#### 4. 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 2011. Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

De jaarrekening 2011 en de balans 2011 worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

#### 5. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2011

Het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2011, dat deel uitmaakt van het jaarverslag, wordt na bespreking door de heer Janssens, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

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

#### 7. Goedkeuring van de begroting over het jaar 2012

Met eenparigheid van stemmen wordt de begroting over het jaar 2012 goedgekeurd.

#### 8. Vaststelling van de ledenbijdrage 2012

Er wordt besloten om de ledenbijdrage wordt voor het werkjaar 2012 vast te stellen op hetzelfde bedrag als het werkjaar 2011. Concreet wordt het lidgeld vastgesteld op 0,10% van de reële huuropbrengsten met minimumgrens 2.250 euro en maximumgrens 22.500 euro.

## **II. Algemene Vergadering – Informatief gedeelte**

Presentatie door de heren Wim Guillemyen en Johan Vandenberghe van Wonen – Vlaanderen en dhr. Geert Schoofs van DE ARK met als titel Visitatiecommissies voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Voorzitter

Alfons Kockx

De Ondervoorzitter

Walter Kerckhove

### Personeel

VVH heeft het werkjaar 2012 aangevat met een volledig ingevuld personeelskader, dat bestond uit:

Björn Mallants	-	Directeur (VT) in dienst 16/6/2010
Ann Smeets	-	Management Assistant (VT) in dienst 1/5/2011
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

Het personeelskader op 1 januari 2013 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

Op 10 november 2011 werd het besluit ondertekend dat de samenstelling van het PC 339 regelt. Dit verscheen op 5 december 2011 in het Belgisch Staatsblad. Deze eerste samenstelling betreft een 'federaal' PC 339, waar vanuit Vlaanderen VVH en VLEM erkend werden als werkgeversorganisatie. In het besluit van 10 november 2011 werden Karel Janssens, directeur Providentia, en Björn Mallants, directeur VVH, benoemd als effectief lid van het PC 339. Roger Desmeth, voorzitter Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting, en Fons Kockx, voorzitter VVH, werden aangeduid als plaatsvervangend lid.

In 2012 kwam het federale PC 339 een eerste maal samen op 31 januari 2012 voor de installatievergadering. VVH ging ervan uit – onder meer op basis van de voorafgaandelijke besprekingen – dat onmiddellijk zou overgegaan worden tot de splitsing van het PC 339 in autonome subcomités per gewest. De syndicale delegatie ging hier niet in mee, en vroeg om eerst een gemeenschappelijke sokkel uit te werken op federaal niveau. Dit leidde tot een patstelling.

Op 22 februari 2012 kwam het PC 339 een tweede maal bij mekaar, maar werd geen progressie gemaakt aangezien de syndicale afvaardiging en werkgeversbank tegengestelde meningen hadden over de oprichting van de subcomités. Meer nog, in de tussentijd hadden de vakbonden een uitgebreide lijst opgesteld van wat zij federaal wilden vastleggen. Wel werden op de vergadering woordvoerders per delegatie aangeduid en leden van het verzoeningsbureau (in beide gevallen Björn Mallants, directeur VVH). Hierdoor kon in de schoot van het PC 339 werk gemaakt worden van concrete bemiddeling van problemen bij individuele maatschappijen (vb. bij problemen met een arbeidsreglement,...). Op 8 maart 2012 kwam overigens een Nederlandstalig verzoeningsbureau bijeen naar aanleiding van een concreet dossier .

Tot na de zomer van 2012 werd geen concrete progressie meer geboekt, en kwam het PC 339 ook niet meer samen. Wel

waren er langs Vlaamse kant een aantal bilaterale contacten.

Na de zomer werden door de syndicale bank twee concrete voorstellen van CAO's bezorgd aan de voorzitter van PC 339. De ene handelde over het minimumloon en het indexeringsmechanisme, de andere over de syndicale delegatie. Op 28 november 2012 vond de derde bijeenkomst van PC 339 plaats. De standpunten over de oprichting van paritaire subcomités waren echter niet gewijzigd. De vergadering ging dan ook zonder vergelijk uiteen.

Op basis van de diverse input op de vergadering en op basis van bilaterale contacten werkte de voorzitter een compromisvoorstel uit om de situatie te deblokken. Op 6 december 2012 werd dit bezorgd aan de leden van PC 339, vandaar ook de naam 'Sinterklaasvoorstel'.

Verdere besprekingen zullen in het voorjaar van 2013 eventueel een deblokking mogelijk maken.

## **Studiemiddag Aanpassingen Decreet Grond- en Pandenbeleid**

Op 31 januari woonden een 80-tal, voornamelijk, directeurs en voorzitters van 50 sociale huisvestingsmaatschappijen een studiemiddag over de aanpassingen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid bij. In de inleiding sprak Björn Mallants over het vooropgestelde groeipad.

Tijdens het eerste gedeelte lichtte Tom Nulens, coördinator team Grond- en Pandenbeleid en Programmatie bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen de verschillende wijzigingen toe.

In het tweede gedeelte formuleerde Koen Spitaels, afdelingshoofd projectrealisatie van de VMSW, een aantal bedenkingen en verduidelijkingen bij de aanpassingen.

De studiemiddag werd afgesloten met een nieuwjaarsreceptie.

## **Workshops Huisbewaarders**

Op 28 februari en 7 maart organiseerde VVH een workshop over huisbewaarders of conciërges. 30 medewerkers van 21 sociale huisvestingsmaatschappijen namen er aan deel. De workshops werden geleid door Johan Sinnema, HRD Adviseur van Kjenning, een Nederlands opleidingsbureau dat gespecialiseerd is in maatcursussen voor woningcorporaties.

## **Technisch Forum 1.0**

Op 28 oktober 2012 vond een tweede bijeenkomst van het Technisch Forum 1.0 plaats. 69 technische SHM-medewerkers van 42 verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen namen deel. Hans Geenens van SHM Dijledal gaf een uiteenzetting over verschillende aspecten van onderhoudsplanning. Bernard Wallyn van de VMSW kwam verduidelijken voor welke technische thema's SHM's bij de VMSW terecht kunnen. Steven Hutse van SHM Denderstreek stelde het Technisch Platform van de OVMH, de Oost-Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen voor.

## Ledenbevragingen

In 2012 deed VVH verschillende bevragingen bij haar leden om cijfermateriaal te verzamelen, maar ook om ervaringen met geldende regels in kaart te brengen. Zo waren er onder meer bevragingen over:

- Afwerking aanbestedingsdossiers
- Ervaring met tevredenheidsmetingen
- Evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur
- Gevolgen renovatiepauze
- Kosten plaatsbeschrijvingen
- Leegstandbeheer
- Nieuwe voorrangsregel voor minderjarige jongeren
- Noodlijnen
- Solidariseren van huurlasten
- Subsidies KMO-portefeuille
- Woonbegeleiding

## Fundamenten



- 2012-1 Sociale huisvesting in Wallonië  
Psychiatrische nazorg in sociale woningen  
Gevolgen van de staatshervorming op de sector
- 2012-2 Studie basisbegeleidingstaken: drie SHM's aan het woord  
Hoe omgaan met vervuilde gronden  
Vijf vragen over schotelantennes
- 2012-3 Anti-kraakmaatregelen voor sociale woningen  
Kolonie-Merksplas: sociale woningen in erfpacht  
Vijf vragen over regenwaterrecuperatiepompen
- 2012-4 **Themanummer ouderen**  
Debat: worden SHM's maatschappijen voor welzijnswonen?  
Levenslang wonen voor senioren  
Vragen aan minister van Welzijn

## Persberichten

In 2012 verspreidde VVH volgende persberichten:

- 10 mei 2012      Leegstand dreigt voor duizenden sociale woningen  
meer dan 200 miljoen euro tekort voor renovatieprojecten die kunnen aanbesteed worden
- 2 oktober 2012      Reactie VVH (Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen)  
Met 40% van de te realiseren sociale huurwoningen in de steigers op één derde van het tijdspad heeft de sector zeker zijn deel van het werk gedaan  
*voor verkorting doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten*



PERSBERICHT, Antwerpen 10 mei 2012

### **Leegstand dreigt voor duizenden sociale woningen meer dan 200 miljoen euro tekort voor renovatieprojecten die kunnen aanbesteed worden**

*Voor 2012 alleen is meer dan 200 miljoen euro tekort voor renovatieprojecten die klaar zijn om aanbesteed te worden<sup>[1]</sup>. Door dit tekort dreigt een grote leegstand in de sociale huisvesting<sup>[2]</sup>. De sociale huisvestingssector vraagt de Vlaamse Overheid om dringend werk te maken van een oplossing die de doelstellingen tegen 2020 voor renovatie (naast die voor nieuwbouw) mogelijk maakt.*

### **Financiering voor renovatie ontoereikend ondanks grote nood**

Sociale huisvesting biedt huurders een woning aan tegen een beperkte huurprijs waardoor nieuwe woningen of grondige renovaties nooit volledig kostendekkend kunnen zijn. De Vlaamse Overheid doet daarom een belangrijke inspanning om deze projecten te financieren. Een deel van het bestaande patrimonium heeft - om tegemoet te komen aan de huidige vereisten inzake toegankelijkheid, comfort, energetische prestaties,... - nood aan een grondige renovatie. De budgetten die voorradig zijn, blijken ontoereikend.

### **Ingrijpende renovatiewerken vallen uit de boot**

De sector wordt gevraagd om enerzijds vooral in te zetten op nieuwbouw (de doelstellingen van het Grond- en Pandenbeleid) en anderzijds eerder beperkte renovaties te realiseren met een groot rendement, bijvoorbeeld door het plaatsen van dubbel glas, dakisolatie,... Is een sociale woning in een relatief goede staat, dan zorgt dit voor een sterke verbetering tegen een beperkte prijs. Goede woningen worden dus nog wat beter, voor grote renovaties zijn er onvoldoende middelen. Als de woning een grondige renovatie nodig heeft, is een partiële aanpak soms weggesmeten geld. Voor een globale aanpak is er echter nauwelijks budget.

### **Meer leegstand tot gevolg**

In afwachting van dergelijke grondige renovaties worden woningen leeggemaakt. Door de ontoereikende budgetten

<sup>[1]</sup> Uitvoeringsprogramma 2012 – NFS2-deelprogramma, goedgekeurd door de minister op 31 maart 2012. Cfr.

<http://www.vmsw.be/nl/professionelen/aanmelding-en-programmas/up-2012>

<sup>[2]</sup> Uit een bevraging van de leden van VVH is gebleken dat de voorziene projecten in 2012 al voor een bijkomende onmiddellijke leegstand zorgen van ongeveer 500 woningen. Daarnaast werden ongeveer 8.000 woningen de afgelopen jaren reeds vrijgemaakt voor grondige renovaties. Vele honderden woningen zullen in de nabije toekomst moeten worden ontruimd zonder renovatie...



kunnen deze vaak voor lange tijd niet verhuurd worden.

### Sociale huisvestingssector trekt aan de alarmbel

Een deel van de renovaties - energieprestaties - dienen voor Europa tegen 2020 te worden gerealiseerd. In totaal spreken we minimaal van een budget van 3 miljard euro enkel voor deze energetische verbeteringen<sup>[3]</sup>. Daarnaast zijn nog talrijke grondige renovaties noodzakelijk. Het tekort in 2012 voor renovatiebudgetten zal dus zeker geen eenmalig probleem zijn. De sociale huisvestingssector vraagt de Vlaamse Overheid om dringend werk te maken van een oplossing die de doelstellingen van 2020 voor nieuwe woningen, maar ook voor renovatie mogelijk maakt. De sociale huisvestingssector begrijpt dat de Vlaamse Overheid wil inzetten op bijkomende woningen, maar in dit scenario blijkt bijna elke nieuwgebouwde woning gebruikt te moeten worden om huurders van een leeggemaakte bestaande woning te herhuisvesten. Dit verkort de wachtlijsten natuurlijk niet.

### Sociale woningen verlagen armoederisico

Vlaanderen heeft strenge inkomensvoorwaarden voor kandidaat-huurders in sociale woningen. De 140.000 beschikbare sociale huurwoningen vormen voor een groot aantal gezinnen een dam tegen armoede. Toch blijkt dat nog minstens evenveel gezinnen in aanmerking komen voor een sociale woning. Op de private huurmarkt, of in aangekochte woningen in slechte staat, vormen zij een groot deel van de Vlaamse gezinnen die het moeilijk hebben om de eindjes aan mekaar te knopen. Recent onderzoek heeft aangetoond (CSB Herman Deleeck<sup>[4]</sup>) dat een sociale woning voor deze doelgroep het armoederisico met 40% verlaagt! Inzetten op bijkomende sociale huurwoningen (43.000 tegen 2020) is dan ook enkel toe te juichen. Het is belangrijk om in te zetten op de grote groep gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning, gezinnen die momenteel nog geen huurder zijn. Natuurlijk is het ook van groot belang om de energieprestaties, het comfort, de toegankelijkheid,... te garanderen voor de 140.000 gezinnen die momenteel een sociale woning huren.

### Uit het uitvoeringsprogramma 2012

Dit programma werd door minister Freya Van den Bossche goedgekeurd op 31 maart 2012. Reeds op 6 maart werd door VMSW een renovatiestop aangekondigd. Deze werd op 8 mei bevestigd. Momenteel is er dus niet enkel een groot tekort, maar kan ook het beschikbare budget voor renovatieprojecten niet worden aangewend.

Het tekort in 2012 werd als volgt berekend voor 2012:reservedossiers RENOVIATIE budget	€ 211.408.357,10
Rep - start gunning	€ 51.155.978,16
REP - GA DO	€ 15.272.637,58
Rep - DO in en GA VO	€ 79.735.621,99
projecten waarvoor geen VO nodig is	€ 65.244.119,37

REP = Renovatie Eigen Patrimonium

Start Gunning, GA DO (gunstig advies definitief ontwerp), DO in (definitief ontwerp binnen ) en GA VO (gunstig advies voorontwerp) geeft de status van het dossier weer. Vanaf 'gunstig advies voorontwerp' beschouwt VMSW dossiers als ver genoeg gevorderd om effectief in het jaar van programmatie gerealiseerd te kunnen worden.

### Perscontact voor meer informatie:

Björn Mallants, directeur VVH: 0484 074 180 - [bjorn.mallants@vvh.be](mailto:bjorn.mallants@vvh.be) – [www.vvh.be](http://www.vvh.be)

<sup>[3]</sup> VMSW, 'Resultaten Patrimoniumenquête. Energetische doorlichting van het sociale woningenbestand.' Brussel, mei 2011.

<sup>[4]</sup> Gerlinde, Verbist en Josefine Vanhille, 'Een simulatie van huursubsidies voor huishoudens in Vlaanderen. Een verdelingsanalyse.' Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck, Antwerpen, februari 2012.

### Reactie VVH (Vereniging Vlaamse huisvestingsmaatschappijen)

#### **Met 40% van de te realiseren sociale huurwoningen in de steigers op één derde van het tijdsbad heeft de sector zeker zijn deel van het werk gedaan voor verkorting doorlooptijd van sociale huisvestingsprojecten**

De doelstelling voor sociale huisvesting tegen 2020, zoals vertaald in het 'groeipad' sociale huisvesting uit 2009, zijn een eerste keer in kaart gebracht. Minister Van den Bossche maakte deze cijfers gisteren openbaar en gaf aan dat de helft van de gemeenten een tandje zullen moeten bijsteken – de titel van diverse artikels in de kranten luidde zelfs 'helft gemeentes bouwt te weinig'. Een uitdaging voor de nieuwe bestuursploeg voegde ze er aan toe.

Wat ook duidelijk bleek uit de cijfers is dat de sociale huisvestingsmaatschappijen – meestal de eigenlijke 'bouwers' - hun deel van het werk opknappen. Amper drie jaar na de start van het groeipad staan – zo blijkt uit de cijfers die de minister aanhaalde – reeds meer dan 40% van de geplande nieuwe huurwoningen in de steigers. Natuurlijk zijn deze nog niet allemaal gerealiseerd, een projectdoorloop van nieuwe woningen duurt nu eenmaal vaak langer dan enkele jaren – ongeveer de helft is opgeleverd - maar de dossiers zijn zodanig ver gevorderd dat een spoedige realisatie wenkt. Meer nog, in 2012 konden een zeshonderdtal woningen waarvan de status reeds ver gevorderd was, niet worden opgenomen in de programmatie.

De sector heeft om de doelstellingen van sociale huurwoningen te halen, het tandje bij gestoken dat gevraagd werd. Na een – logische – inlooperperiode, waarin de versnelling zich in heeft gezet (dossiers dienden opgestart te worden, we moesten leren werken met de nieuwe regels, de nieuwe actoren,...), zijn we nu op volle kracht aan het werk. Iets wat de afgelopen maanden ook steeds door de sector werd benadrukt naar aanleiding van 'doemberichten' over het mislukken van het groeipad. VVH is verheugd dat de eerste meting dit nu bevestigt.

Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen nuanceert: 'Als regisseur van het lokale woonbeleid zijn het de lokale besturen die instaan voor het halen van de objectieven. We betreuren dan ook dat de minister in een interview aan de VRT slechts een concrete suggestie van oplossing deed voor gemeentes met een 'slecht' rapport, namelijk het aanspreken van een andere sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wekt de illusie dat een groot deel van de problemen in gemeentes te wijten zijn aan slecht functionerende huisvestingsmaatschappijen. Dat klopt natuurlijk niet, de snelle doorstart die we als sector hebben genomen en de 40% van het groeipad sociale huurwoningen die reeds in de steigers staan bewijzen dat', concludeert Mallants. 'Overigens zijn er tal van andere oplossingen waaraan momenteel - samen met de sector - wordt gewerkt voor deze situaties. We zijn dan ook zeker dat de minister het niet op deze manier wou stellen.'

Uiteraard zal de samenwerking tussen gemeente en sociale huisvestingsmaatschappij niet altijd even vlot verlopen. In de meeste gevallen is er echter een constructieve dialoog die zorgt voor een sterke lokale dynamiek. 'In vele gemeenten kunnen bijvoorbeeld ook de hoge grondprijzen, of de schaarste aan grond, een rol spelen in de gemeten achterstand,' aldus Mallants. 'Bovendien is de rol van regisseur ook iets waar gemeenten in moeten groeien.'

'Met 40% van de te realiseren sociale huurwoningen in de steigers op een derde van het tijdsbad heeft de sector zeker zijn deel van het werk gedaan,' besluit Mallants.

#### **Perscontact voor meer informatie:**

Björn Mallants, directeur VVH: 0484 074 180 - [bjorn.mallants@vvh.be](mailto:bjorn.mallants@vvh.be) – [www.vvh.be](http://www.vvh.be)

## Nieuwsflash VVH (leden)

### INHOUD

- |        |                |  |
|--------|----------------|--|
| 2012-1 | 6 januari 2012 | Uitnodiging Studiemiddag-Nieuwjaarsreceptie  |
| 2012-2 | 23 maart 2012  | Activiteiten VVH voorjaar 2012   |
| 2012-3 | 4 april 2012   | Beelden maken je communicatie toegankelijk   |
| 2012-4 | 27 april 2012  | Wie is wie?<br>Foto's van SHM directeurs en voorzitters op <a href="#">ledensite</a> VVH<br>onder de rubriek <i>Foto's/Wie is wie?</i> |
| 2012-5 | 11 mei 2012    | In de pers nav persbericht VVH renovatiestop   |

## Nieuwsflash [leden]



### Nieuwsflash VVH 2012-1

Uitnodiging Studiemiddag - Nieuwjaarsreceptie

6 januari 2012

#### IN DIT NUMMER

[\\* Studiemiddag Grond- en Pandendecreet en Nieuwjaarsreceptie](#)

[\\* LEDENSITE Sharepoint](#)



#### ACTIVITEITEN

\* 31 januari 2012:  
Studiemiddag Grond- en Pandendecreet en Nieuwjaarsreceptie

\* 28 feb. of 7 maart 2012:  
Workshop conciërgé-huisbewaarder

\* Algemene vergadering VVH:  
21 maart 2012

[www.vvh.be](http://www.vvh.be)

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

*Op dinsdag 31 januari 2012 organiseert VVH een studiemiddag over de aanpassingen in het Grond- en Pandendecreet. Aansluitend nodigen we je graag uit voor een nieuwjaarsreceptie om te klinken op het nieuwe jaar.*

#### **Sprekers:**

*o.a. Tom Nulens, Coördinator team Grond- en Pandenbeleid en Programmatie van departement Wonen*

#### **Praktisch:**

*Ontvangst vanaf 13.30u in de lokalen van VVH, Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen. De studiemiddag begint om 14.00u.*

*Graag voor 20 januari 2012 inschrijven zodat we alles tijdig kunnen organiseren. [Klik hier voor inschrijvingsformulier](#)*

*Tot dan,*

*Björn Mallants*

### **LEDENSITE Sharepoint - update**

De ledensite van VVH is een belangrijk medium dat we gebruiken om leden te informeren over nieuwigheden in de sector van de sociale huisvesting. Daarnaast willen we van de website ook een digitaal archief maken waar onze leden zelf relevante informatie kunnen terugvinden. Zo hebben bijvoorbeeld al heel wat leden hun weg gevonden naar de modeldocumenten of de verslagen van de raad van bestuur in de rubriek Leden.

Nieuw is dat je vanaf nu in de rubriek Belangen onder de subrubriek [Wetgeving en reglementen](#) naast de **wetgeving** die van toepassing is op onze sector alle **schriftelijke vragen** aan de minister van Wonen over sociale huisvesting en **handelingen en verslagen** van de Commissie Wonen in het Vlaams Parlement kan terugvinden. Via de overzichtstabel kan je eenvoudig en snel opzoeken welke vragen er bijvoorbeeld gesteld zijn over het Grond- en Pandendecreet of over uithuiszettingen. Uiteraard zal deze informatie regelmatig worden geüpdatet. Voor extra informatie kan je natuurlijk ook altijd bij onze medewerkers terecht.



### Nieuwsflash VVH 2012-2

Activiteiten VVH voorjaar 2012

23 maart 2012

#### IN DIT NUMMER

[Activiteiten VVH voorjaar 2012](#)

\* [Gezocht: Managers van Diversiteit 2012](#)



#### ACTIVITEITEN

\* 28 maart 2012

Technisch Forum 1.0

\* 18 april 2012

Voorstelling  
basisbegeleidingstaken

[www.vvh.be](http://www.vvh.be)

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

*Woensdag 21 maart vond de jaarlijkse Algemene Vergadering plaats.*

*70 SHM's waren aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd.*

*De presentaties van de Algemene Vergadering en het Jaarverslag 2011 vind je terug op de ledensite onder de rubriek Leden/Algemene Vergadering VVH. Mocht je nog toegangsproblemen hebben op de Sharepoint, aarzel niet om contact op te nemen met [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be). Kon je woensdag niet aanwezig zijn en heb je graag een gedrukt exemplaar van het jaarverslag, stuur dan even een mailtje naar [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be).*

*In deze Nieuwsflash een overzicht van de volgende activiteiten.*

*Graag tot dan.*

*Björn Mallants*

### Technisch Forum 1.0 op 28 maart 2012

Volgende week vindt een tweede bijeenkomst van het Technisch Forum 1.0 plaats voor die medewerkers die binnen de SHM's zorgen voor de praktische uitvoering van het technisch beheer van het patrimonium. Op de agenda:

- Waar is de VMSW mee bezig op het vlak van technische ondersteuning? (spreker: Bernard Wallyn - VMSW)
- Opmaak onderhoudsplanning (spreker: Ir. Hans Geenens - Dijledal)

Rondvraag: hoe gaan we om met de opmaak van EPC-attesten?

Inschrijven kan via mail bij [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be) tot maandag 26 maart 2012.

### Voorstelling basisbegeleidingstaken op 18 april 2012

In 2011 voerde het Steunpunt Ruimte en Wonen onder leiding van Sien Winters een studie uit naar de basisbegeleidingstaken van SHM's. Mevrouw Winters komt de resultaten van deze studie toelichten aan de leden van VVH op 18 april om 13.30u.

De toelichting vindt plaats in de Renaat Braem-zaal van VVH, Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen.

Inschrijven kan via mail bij [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be) nog tot vrijdag 13 april 2012.

### Gezocht: Managers van Diversiteit 2012

Minister Bourgeois creëert oefenkansen Nederlands. Nederlands leer je niet alleen in de klas, maar ook op straat, aan het loket, in de winkel, op het werk of in een sportclub.

Met de oproep 'Gezocht: Managers van Diversiteit' wil Vlaams minister Geert Bourgeois organisaties, verenigingen en besturen stimuleren om

anderstaligen meer oefenkansen Nederlands te bieden. Hij roept tegelijk ook iedereen op om Nederlands te spreken.

**Gezocht: Managers van Diversiteit 2012** is een projectoproep waarmee de Vlaamse overheid een impuls wil geven aan initiatieven ter versterking van het inburgeringsbeleid en het managen van diversiteit. De projectoproep richt zich naar organisaties, verenigingen en besturen in heel Vlaanderen om te werken aan een samenleving die positief omgaat met de gevolgen van migratie, niet vertrekkend vanuit vaste structuren, theorieën en denkkaders, maar vanuit de vaste wil om zaken te veranderen. Ieder jaar wordt een thema gekozen voor de project-oproep. Dit jaar ligt het accent op een goede kennis van de Nederlandse taal. De Nederlandse taal verbindt ons allemaal. Jaarlijks leren tienduizenden mensen Nederlands als tweede taal, maar heel vaak ontbrekende kansen om het geleerde Nederlands ook te in de praktijk te gebruiken. Daarom staan 'oefenkansen Nederlands' centraal in de projectoproep 2012. Er bestaat al heel veel expertise over het creëren van oefenkansen. Het gaat vaak niet om ingewikkelde technieken, maar het wel een beetje extra aandacht. Stimuleren dat er aandacht gaat naar oefenkansen Nederlands, is het doel van de projectoproep.

Op de webstek [www.taalboulevard.be](http://www.taalboulevard.be) is bestaande kennis en expertise verzameld, die als inspiratie kan dienen voor wie er zelf aan de slag mee wil gaan. Maar wie zelf een idee heeft om oefenkansen te creëren, krijgt ook de mogelijkheid om dat te doen.

Voor deze oproep 'Gezocht: Managers van diversiteit' heeft minister Bourgeois een enveloppe van 750.000 euro aan projectsubsidies ter beschikking.

Praktische richtlijnen - Wie kan indienen?

- steden, gemeenten en OCMW's;
- verenigingen met rechtspersoonlijkheid of verenigingen die erkend zijn door een openbare overheid, publieke of private instellingen, op individuele basis of in samenwerking met een openbare overheid.

Meer informatie: [www.integratiebeleid.be](http://www.integratiebeleid.be)

**IN DIT NUMMER**

- \* [Sterke beelden tegen een voordelige prijs](#)
- \* [Wat is een sterk beeld?](#)
- \* [Technische vereisten](#)
- \* [Waarom foto's bewerken?](#)
- \* [Hoe beelden versturen?](#)



**ACTIVITEITEN**  
 \* 18 april 2012  
 Voorstelling  
 basisbegeleidingstaken

[www.vvh.be](http://www.vvh.be)

**Beste VVH-lid**

*Sinds kort is VVH geabonneerd op een professionele beeldensite die wij graag ter beschikking stellen van al onze leden. Voor een klein bedrag kan elke SHM hiervan gebruik maken. Deze foto's en illustraties zijn rechtenvrij waardoor je ze onbeperkt kan gebruiken in al je communicatie: nieuwsbrieven, leaflets, affiches, brieven,... In de nieuwe Fundamenten 2012-1 vind je alle informatie onder de rubriek 'tips'. Die info kan je via deze Nieuwsflash met rechtstreekse links naar de vermelde sites gemakkelijk doorsturen naar medewerkers die met beelden te maken hebben. Mocht je SHM verder nog vragen hebben hierover, dan helpt Els Matthysen, stafmedewerker communicatie je graag verder.*

[els.matthysen@vvh.be](mailto:els.matthysen@vvh.be)

*Björn Mallants*

**Sterke beelden tegen een voordelige prijs**



[www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

Voor foto's kan je je eigen beelden nemen, een fotograaf inschakelen of op het internet via zoekwoorden een fotodatabank raadplegen. Vraag steeds toestemming om een beeld te gebruiken en vermeld altijd de naam van de fotograaf. Als VVH-lid kan je voor €10 per foto het VVH-abonnement op [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com) gebruiken. Het is eenvoudig: via trefwoorden, zoek je beelden, je mailt de desbetreffende beeld-nummers door naar [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be). Zij bezorgt je dan de hoge resolutiebeelden (VVH kan maximum 25 beelden per dag downloaden). Deze beelden zijn rechtenvrij en je hoeft ook de naam van de fotograaf niet te vermelden. Indien je op deze beeldenservice beroep doet, zal VVH jouw SHM twee maal per jaar een afrekening bezorgen voor de gebruikte beelden.

Nog een tip: wil je professionele beelden van je woningen, huurders, ... dan kan een laatstejaarsstudent fotografie een mooi en voordelig alternatief bieden.

Op [www.sclera.be](http://www.sclera.be) kan je pictogrammen downloaden voor gratis gebruik.



**Wat is een sterk beeld?**



Een beeld kan een foto zijn, een tekening, een logo of een pictogram. Een sterk beeld doet je communicatie opvallen, het versterkt je boodschap en zorgt ervoor dat je communicatie gemakkelijker gelezen wordt en beter blijft hangen. Samen met een titel en ondertitel vatten beelden je boodschap samen. In de communicatie met de sociale huurder worden vaak pictogrammen gebruikt. Het grote voordeel is dat deze beeldtaal universeel is en dus beter te begrijpen valt voor mensen uit verschillende culturen.

### Waarom foto's bewerken?

Foto's worden zelden in hun originele staat gebruikt. Ze moeten passen in het stramien van de lay-out maar ook storende elementen die de aandacht van het thema afleiden, kan je beter wegsnijden of retoucheren. Om kleuren bij te sturen, lijnen recht te trekken, beelden op te scherpen enz. heb je speciale software nodig. Op [www.pepermunt.net/foto](http://www.pepermunt.net/foto) vind je hiervoor zowel gratis als betalende computerprogramma's.

### Technische vereisten?

Zolang je vloeiende lijntjes behoudt, kan je een tekening of een logo gemakkelijk uitvergrooten. Een foto is opgebouwd uit pixels of puntjes. Afhankelijk van de toepassing heb je een minimum aantal pixels nodig op een bepaalde oppervlakte. Voor drukwerk is dat 300dpi, voor beeldschermtoepassingen volstaat 72dpi.

### Hoe beelden versturen?

Je kan je beelden uiteraard via mail naar een drukker versturen (max. 5MB), maar bijzonder handig zijn ook de speciale sites waarmee je gratis grote bestanden kunt versturen zoals [www.wetransfer.be](http://www.wetransfer.be).

*NOOT: Voor **online** communicatie geldt: tekst is informatie. Wees daar dus veel zuiniger met beelden dan bij offline (gedrukt) publicaties.*



## Nieuwsflash [leden]



### Nieuwsflash VVH 2012-4

Wie is wie?

27 april 2012

#### IN DIT NUMMER

\* Wie is wie?



[www.vvh.be](http://www.vvh.be)

#### Wie is wie?

Herken je de volgende personen?



Herken je iemand van de bovenstaande personen? Mogelijk ken je jouw collega-directeurs/-voorzitters wel bij naam, maar herken je ze niet wanneer je ze tegen het lijf loopt. Daarom hebben we op de Algemene Vergadering van 21 maart foto's genomen van onze leden. Je vindt deze terug op onze [ledensite](#) onder de rubriek *Foto's/Wie is wie?* Momenteel kan je er de foto's van 51 SHM directeurs (en 4 SHM adjunct-directeurs), 9 SHM voorzitters (en 1 SHM ondervoorzitter), de voorzitter, de directeur en de medewerkers van VVH bekijken. Uiteraard is dit nog niet volledig maar we zullen de "Wie is wie?"-rubriek regelmatig op volgende evenementen verder aanvullen zodat elke naam een gezicht krijgt.

Mocht je niet op Sharepoint geraken, aarzel niet om contact op te nemen met [ann.smeets@vvh.be](mailto:ann.smeets@vvh.be).

## Nieuwsflash [leden]



## IN DIT NUMMER

[In de pers nav persbericht VVH "Renovatiestop"](#)



[www.vvh.be](http://www.vvh.be)

**Beste Leden van VVH**

*Zoals je weet stuurden we gisteren een persbericht naar aanleiding van de renovatiestop voor projecten. Deze renovatiestop werd door VMSW via een bericht op woonnet op 8 mei immers nogmaals expliciet bevestigd - zelfs projecten opgenomen op het Uitvoeringsprogramma 2012 (recent gepubliceerd) vallen hier onder. Of we dit nu eerder als een renovatiepauze dan wel als een renovatiestop moeten zien - zoals de minister stelt - laat ik in het midden. In ieder geval zijn we bijna in de helft van 2012 en weten we nog steeds niet voor welke renovatiedossiers we dit jaar financiering mogen verwachten. Zelfs met de verdubbeling van de budgetten die de minister naar voor schuift blijft een tekort van 211.000.000 euro voor renovatiedossiers openstaan.*

*Hieronder vind je de links naar een aantal bijdragen uit de nationale media naar aanleiding van de renovatiestop en de leegstand van woningen die hierdoor alsmaar groter wordt.*

*Björn Mallants*

**In de pers n.a.v. persbericht VVH**

Leegstand dreigt voor duizenden sociale woningen

Meer dan 200 miljoen euro tekort voor renovatieprojecten die kunnen aanbesteed worden

In het [VTM-journaal](#) stelt de minister dat de tekorten en het niet verder kunnen met renovatieprojecten 'onze eigen schuld' zijn, omdat ze een 'inventaris' en geen renovatieplanning had gevraagd, en wij dus ten onrechte tegen een hoog tempo dossiers zijn beginnen voorbereiden. Dit willen we toch even kaderen. In de inleiding van de 'patrimoniumenquête', uitgevoerd door VMSW vorig jaar om het 'urgentieprogramma' van de 'Vlaamse Overheid' tegen 2020 in zake minimale energetische aanpassingen voor te bereiden staat te lezen:

*De Vlaamse overheid heeft een urgentieprogramma opgesteld om tegen 2020 geen woningen meer te hebben met enkele beglazing, zonder dakisolatie of met weinig energiezuinige verwarmingsystemen. Deze strategische doelstelling wordt kortweg het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020 (ERP2020) genoemd.*

*Om de impact van deze doelstelling op het patrimonium sociale woningen in te schatten, werd - op vraag van de Minister voor Wonen - in 2010 aan alle SHM's een aantal energetische kenmerken van hun woonwijken opgevraagd. Tevens werd de SHM's gevraagd een inschatting te maken van de korte en middellange termijnplanning voor renovatie of vervanging van hun patrimonium. De eisen van het ERP2020 kunnen een vergaande aanpassing noodzaken van deze planning, zowel in tijd als in middelen."*

Er wordt dus een urgentieprogramma opgesteld - met korte en middellange termijnplanning - zodat er tegen 2020 geen woningen meer zijn die energetisch onderperformant zijn. Dit lijkt ons toch niet op de vraag naar 'inventarisatie' van de grootste noden, om prioriteiten op te stellen. Dit is duidelijk - en is zo ook door de SHM's en VMSW uitgevoerd - een vraag naar een meerjarenplanning om tegen 2020 de door de Vlaamse Overheid vooropgestelde doelstellingen te behalen...kostprijs 3 miljard euro.

Niet echt onze eigen schuld lijkt me...

**In de pers - links naar nationale media:**

[VTM journaal](#)

[Radio 1 De Ochtend](#)



[De Standaard](#)  
[De Morgen](#)  
[Gazet Van Antwerpen](#)  
[Bouwen & wonen](#)

...



### VMSW-VVH-VLEM

Het overleg met de VMSW (en VLEM) is in 2012 vier maal samengekomen, namelijk op 6 januari, 30 maart, 22 juni en 26 oktober.

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. Onder meer de opvolging van het groeipad in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid kwam uitvoerig aan bod. In dit kader werden een aantal activeringsinitiatieven besproken en opgevolgd. Ook een aantal andere problemen in het kader van het grond- en pandenbeleid werden aangekaart (wat met kleine percelen, verschil tussen financieringsplafonds en plafonds bij realisatie in natura of verkoop van grond,...). Ook de evolutie binnen de Uitvoeringsprogramma's werden meermaals behandeld. Ook en vooral de 'renovatiepauze' werd hier behandeld.

In het kader van de 'huurpremie' werd de uitwisseling van gegevens nodig voor het aftoetsten van de voorwaarden voor deze premie praktisch afgestemd. De opmaak van de prestatiedatabank voor de visitaties werd tevens besproken.

Daarnaast werden tal van praktische zaken besproken: de 'harmonisering' van de voorkeurrechten, financiële dossiers (financiële begeleiding van de SHM's, rekening-courant, betalingen P2, aanpassingen aan het leningenreglement,...), problemen met verkavelingsvergunningen voor groepsbouw, de beheersvergoeding, assistentiewoningen,...

Veel van deze thema's werden tevens in andere – meer gespecialiseerde – werkgroepen behandeld. Zo is er de permanente commissie Rekening-courant, het Strategisch Informatica Overlegplatform, een werkgroep rond de versnelling van de koopproductie in het kader van het groeipad, ad hoc werkgroepen rond 'kosten gemengde SHM's en 'kosten onderhoud en registratie',... Deze overlegmomenten worden verder meer in detail behandeld.

Het is niet wenselijk om alle punten die behandeld werden op het overleg – en die vaak van zeer praktische aard zijn – hier in detail te behandelen. Na iedere vergadering worden relevante onderwerpen doorgestuurd naar de leden. Ook in de verslagen van de RvB (tevens toegestuurd naar alle leden) wordt ook teruggekoppeld over dit overleg.

U vindt sowieso 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 2012. De thema's die aan bod kwamen zijn:

- De voortgangstoets
- Het Boekhoudbesluit
- De prestatiebeoordeling

- De financiering
- De energiecorrectie
- De taalbereidheid
- Het Decreet Grond- en Pandenbeleid
- De onderbezettingsvergoeding
- ...

De delegatie bestaat (meestal) uit (een delegatie van) het Directiecomité (cfr. supra voor de samenstelling), evt. aangevuld met enige 'experten'.

De drie belangrijkste thema's die behandeld werden zijn het Kaderbesluit Sociale Huur, het Decreet Grond- en Pandenbeleid (versnelling koopproductie, eerste monitoring sociaal objectief,...) en het Financieringsbesluit. In dit kader werd ook een decreetswijziging voorzien van het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de Vlaamse Wooncode, die ook uitvoerig met het kabinet werd doorgepraat.

Thematisch werd over het Kaderbesluit samen gezeten over onder meer de taalbereidheid, de energiecorrectie, de huurlasten, huurwaarborgen,... In het begin van 2012 werkt VVH een uitgebreide nota uit die als input van de sector diende bij het voorbereiden van de aanpassingen aan het Kaderbesluit. Dit besluit zal in 2013 nog verder aangepakt worden.

Het Financieringsbesluit werd verder uitgewerkt en eind december definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Hierdoor werd de financiering van de sociale huisvesting in zijn totaliteit in een besluit gegoten. Dit voor alle actoren en alle activiteiten (huur- en koopwoningen en sociale kavels). We gaan daar in het luik 'wetgeving' dieper op in.

In het kader van de monitoring van de sociale objectieven (de voortgangstoets) en de versnelling van de koopproductie werd een ad hoc werkgroep – met een meer permanent karakter – opgericht met vertegenwoordigers van het kabinet, de afdeling woonbeleid, VMSW en VVH-VLEM. In deze werkgroep werden een aantal concrete mogelijkheden besproken om de productie van koopwoningen op te voeren (CBO Koop, vrijwillige sociale last koopwoningen, design and build,...). Deze werkgroep kwam samen op 23 oktober en 12 december 2012. Op de eerste vergadering werd ook de voortgangstoets toegelicht. Op de tweede bijeenkomst werd tevens een korte toelichting gegeven van ideeën rond de nieuwe programmatieprocedure. Voor VVH maken Björn Mallants (directeur VVH), Gert Eyckmans (directeur De Ideale Woning) en Geert Schoofs (technisch directeur De Ark) deel uit van deze werkgroep.

Een laatste overleg dat werd gehouden met het kabinet en de afdeling Woonbeleid (en de visitatieraad en VMSW) handelde over de aanpassingen aan het Boekhoudbesluit om een aantal gegevens beter te kunnen afsplitsen in het kader van de visitatie en de nodige wettelijke basis te leggen voor rapportering. In dit kader werden (cfr. supra) twee technische werkgroepen opgericht met VMSW en de visitatieraad.

Ook werd via andere kanalen – mail, telefoon,... - regelmatig overlegd met het kabinet over concrete problemen. Zo gaf VVH een insteek over sociale assistentiewoningen, weekendverblijven, signaleerde VVH een aantal problemen of onduidelijkheden met de huurprijsberekening,...

Op 10 mei 2012 verstuurde VVH een persbericht over de tekorten voor renovatieprojecten. Reeds in maart was immers een 'renovatiepauze' afgekondigd. Over dit dossier – dat in de nodige media verscheen – werd uitvoerig overlegd met het beleid. Op 24 september 2012 maakte minister Van den Bossche bekend dat de komende vijf jaar 100 miljoen euro extra investeringsruimte voor renovaties wordt voorzien. In totaal wordt zo 500 miljoen euro extra investeringsruimte mogelijk gemaakt voor de SHM's. U vindt het persbericht elders in dit jaarverslag.

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.

Veel van de dossiers hierboven vermeld werden ook besproken binnen de Vlaamse Woonraad. Ook met VMSW werden de – vaak praktische – gevolgen hiervan overlegd. Wel moeten veel van deze dossiers nog 'landen'. Zowel de evaluatie van het Kaderbesluit, de aanpassingen aan de Wooncode en het Grond- en Pandenbeleid, de nieuwe programmatieprocedure,... zijn nog niet definitief goedgekeurd in 2012. Zoals eerder gezegd is de nieuwe financiering dat wel.

### **Inspectie RWO Afdeling Toezicht**

De toelichting van het Jaarrapport van Toezicht vond plaats op 18 juni 2012.

Zoals in 2011 op vraag van de sector afgesproken is, rapporteert de Afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO eenmaal per jaar aan VVH over haar werking. Dit jaar vond deze bijeenkomst plaats op 18 juni 2012.

Daarnaast werden een aantal specifieke dossiers die opgestart zijn door de afdeling Toezicht (overbezetting, interne procedures,...) aangekaart door VVH bij administratie en beleid. Ten slotte ondersteunt VVH ook individuele vragen van leden naar aanleiding van schorsingen, vernietigingen of opmerkingen van Toezicht. Vaak hebben deze individuele dossiers immers belang voor de sector. Diverse relevante uitspraken en beroepsschriften worden door VVH verzameld en ervaring wordt uitgewisseld.

Wel blijft een structureel overleg met de afdeling Toezicht ontbreken, waardoor zowel door de SHM's en VVH als door Toezicht (en in beroep de minister van Wonen en de afdeling Woonbeleid) veel energie wordt verspild.

### **Steunpunt Wonen**

VVH heeft de afgelopen jaren deelgenomen aan diverse onderzoeken uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Dit in een klankbordgroep of in de vorm van een rondetafelgesprek over diverse thema's. Vaak werden ook – samen met VVH – pilootprojecten opgezet en geëvalueerd.

Sinds 1 januari liep de vierjarige opdracht van het Steunpunt Ruimte en Wonen af. Een nieuw Steunpunt Wonen kreeg voor vier jaar de opdracht om beleidsrelevant onderzoek te doen.

De onderzoekstaken van het Steunpunt Wonen worden permanent geflankeerd door 'begeleidingsgroepen', die feedback kunnen geven, suggesties kunnen doen en het veldonderzoek van nabij kunnen opvolgen. De betrokken actoren maken ook deel uit van deze begeleidingsgroepen. VVH wordt door directeur Björn Mallants vertegenwoordigd in de begeleidingsgroep 'data en analyses' en 'beleidsinstrumenten'. Een aantal onderzoeken die in 2012 vorm kregen waren een behoefteeraming voor sociale koopwoningen, de verdeling van subsidies in zake wonen in Vlaanderen, een voorstel tot indicatoren van het woonbeleid, de evolutie van wonen in Vlaanderen tussen 2004-2009,...

Op 18 april gaf Sien Winters voor de leden van VVH een toelichting over de studie basisbegeleidingstaken van het Steunpunt.

Een groot onderzoek dat door het Steunpunt in 2012 werd afgerond ging over huurprijzen en richthuurprijzen. Hier werd op 15 mei een studiedag over georganiseerd in het Vlaams Parlement.

Projecten die werden behandeld in de begeleidingsgroepen, maar nog niet afgerond zijn in 2012, zijn bijvoorbeeld de

berekening van de subsidie sociale koopwoningen, de territoriaal selectieve maatregelen in het woonbeleid, een tool voor tevredenheidsmeting in sociale huisvesting, een nieuwe Woonsurvey,...

Voor meer informatie over de lopende onderzoeken en een overzicht van (downloadbare) vrijgegeven studies: [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be).

## **Vlaams Parlement**

Op 8 februari werd VVH gehoord in de Commissie 'Wonen' van het Vlaams Parlement. Dit naar aanleiding van een conceptnota over een vernieuwde sociale huisvesting van Vlaams Parlementslid Mercedes Van Volcem (OpenVLD).

VVH werd vertegenwoordigd door Björn Mallants (directeur VVH) en Erik Thora (directeur Dijledal).

VVH plaatste een aantal kanttekeningen bij de conceptnota. Onder meer de inkomens van de zittende huurders werden toegelicht, net als de voorziene bijkomende productie in het kader van het groeipad opgenomen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Een aantal andere thema's die VVH aankaartte in 2012 werden uitvoerig besproken in het Vlaams Parlement. Een aantal concrete dossiers werden behandeld, zoals de dossiers overbezetting en interne procedures (cfr. supra) naar aanleiding van initiatieven van de afdeling Toezicht. Ook diverse andere thema's die VVH aankaartte werden als actuele vraag behandeld in de commissie Wonen, of werden beantwoord als schriftelijke vraag aan de minister van Wonen of aan andere bevoegde ministers. Zo werd bijvoorbeeld het Wonen-Welzijn verhaal meermaals aangekaart.

Veel aandacht ging in het Vlaams Parlement naar de tekorten voor renovatiedossiers. Op 22 maart werd dit uitvoerig behandeld in de commissie Wonen. Op 16 mei 2012 werd in de plenaire vergadering een actualiteitsdebat gewijd aan dit onderwerp naar aanleiding van het persbericht dat VVH verstuurde op 10 mei 2012 (cfr. supra).

U vindt een overzicht van de plenaire vergaderingen, de commissievergaderingen en de parlementaire vragen via [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

## **Visitatieraad Sociale Huisvesting**

In 2012 werd de visitatieraad sociale huisvesting geïnstalleerd. In april werd Gerard Van Bortel aangesteld als voorzitter van deze raad. In het voorjaar van 2012 werden gesprekken gevoerd met de andere kandidaat-visitatoren. VVH was betrokken bij deze gesprekken. Björn Mallants (directeur VVH) nam hieraan deel. De gesprekken vonden plaats op 20, 25 en 27 april. Op 29 mei 2012 tekende minister Van den Bossche het MB met de aanstelling van de 11 leden van de visitatieraad. Deze werd op 22 juni plechtig geïnstalleerd.

Nog in het kader van de visitatieraad werd door VVH een aantal infosessies voor nieuwe visitatoren verzorgd. Op 5 en 19 september 2012 lichtte Björn Mallants (directeur VVH) een aantal aspecten van de werking van de SHM's toe aan de visitatoren.

Op 8 en 22 juni nam VVH deel aan de finale bespreking van het prestatiebeoordelingsdraaiboek en het glossarium voor de visitaties. Hier werd de laatste hand gelegd aan deze twee basisdocumenten voor de visitaties. Björn Mallants (directeur VVH), Etienne Audenaert (directeur Bouwmaatschappij van Temse) en Peter De Clerck (directeur De Mandelbeek) namen hieraan deel. Het draaiboek werd op 5 juli 2012 door de minister van Wonen als MB ondertekend.

In het kader van de (onder meer) de visitaties werden twee praktische werkgroepen over 'kosten gemengde activiteiten' – deze kwam een eerste keer samen op 27 november - en 'kosten onderhoud en herstellingen' opgericht (cfr. supra). Dit werd besproken in een overleg met het kabinet over het MB Boekhoudbesluit, maar de werkgroep is in 2012 niet samengekomen.

De eerste visitaties vonden plaats in november en december 2012.

Meer informatie over de visitatieraad vindt u via [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be).

### **Woonbeleidsplan Vlaanderen**

In het kader van de opmaak van een Woonbeleidsplan Vlaanderen werd VVH uitgenodigd voor een aantal rondetafelgesprekken.

VVH werd uitgenodigd voor de rondetafels 'Recht op Wonen', 'Rol van de Overheid' en 'Wonen in de toekomst'. Voor VVH namen respectievelijk deel Erik Thora (directeur Dijledal), Björn Mallants (directeur VVH) en Karel Gutschoven (directeur Woonpunt Zennevallei).

Op 13 september 2012 werd een (tweede) publieksmoment rond dit Woonbeleidsplan op basis van de rondetafels georganiseerd.



### **Beoordelingscommissie UP**

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

De beoordelingscommissie voor het UP 2013 (Uitvoeringsprogramma) kwam samen op 26 november 2012.

Ter zitting bleek dat het ontwerpUP 2013 dat aan de leden was bezorgd nog moest bijgewerkt worden. De commissie besloot dan ook om geen advies te geven over een ontwerp dat nog niet volledig was. De bijeenkomst werd dan ook verdaagd naar januari 2013.

In bijlage vindt u het standpunt dat VVH (samen met VLEM) innam over het eerste ontwerpUP.

Het bijgewerkt ontwerpUP 2013 bereikte de leden van de commissie op 18 december 2012. Een aantal ingrijpende wijzigingen in vergelijking met het eerste ontwerp werden vastgesteld. In eerste instantie was – door de toepassing van de nieuwe financiering – het totaal beschikbare investeringsbudget significant afgenomen (de overheidstussenkomst stijgt in de nieuwe financiering, dus kan met dezelfde overheidsbudgetten minder volume gerealiseerd worden). Daarnaast werden twee bijkomende opmerkingen gemaakt (dus als toevoeging op het eerste advies). Ten eerste werden de provinciale verdeelsleutels verlaten wat VVH verwonderde. Ten tweede was de selectie van effectieve projecten renovatie op het eerste zicht vreemd. Zo werden vaak vervangingen van CV-ketels en buitenschrijnwerk weerhouden, hoewel dit niet in lijn leek te liggen met de prioriteiten voor renovatie.

De verdere afhandeling van het UP2013 zal pas in het voorjaar 2013 plaatsvinden.

### **Interdepartementale cel Wonen-Welzijn**

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Erik Thora, Directeur Dijledal – Karel Gutschoven, Directeur Woonpunt Zennevallei – Sven Van Elst, stafmedewerker VVH*

Op 8 maart 2012 kwam de interdepartementale cel Wonen-Welzijn samen. Deze cel, bestaande uit een brede vertegenwoordiging van de beleidsvelden Wonen en Welzijn, volgt de evolutie van initiatieven in dit kader op. Zo bijvoorbeeld de pilootprojecten die van start gingen in 2011, maar ook tal van andere zaken die zich op het raakveld bevinden van Wonen en Welzijn.

De studie: 'bevraging basisbegeleidingstaken bij de SHM en de SVK' van het steunpunt Ruimte en Wonen werd in 2012 toegelicht op de cel. Ook werd een toelichting over de laatste stand van zaken wat betreft de (sociale) assistentiewoningen gegeven. Ten slotte werd ook een plan van aanpak voorgesteld om te komen tot een systeem van 'kennisborging' in zake projecten Wonen-Welzijn.

### **Commissie Rekening-courant - Comité Huurwaarborgen**

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Johan Denolf, Directeur Izegemse Bouwmaatschappij – Eddy De Vlieger, Directeur Denderstreek*

*Plaatsvervanger: Jo Bollen, Directeur Kempisch Tehuis - Karel Gutschoven, Directeur Woonpunt Zennevallei - Brecht Vermeulen, Directeur De Mandel*

Samengekomen op 26 april en 29 november 2012.

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

Daarnaast behandelt de commissie ook andere zaken met een 'financiële impact' op de werking van de SHM. Zo wordt overlegd over de reglementen om 'leningen' te krijgen bij VMSW, de procedures voor financiering vast te leggen,... Zoals eerder gezegd is hier een zekere overlap met het overleg van VMSW-VLEM-VVH en kan op een aantal zaken dieper ingegaan worden op de commissie. In 2012 werden bijvoorbeeld in de commissie concreet de implicaties van de nieuwe financiering verwerkt in de reglementen.

Een keer per jaar wordt met een beperkte delegatie van de commissie in het Comité Huurwaarborgen ook het fonds 'huurwaarborgen' die geplaatst zijn bij VMSW overlopen. Dit vond in 2012 plaats op 16 februari 2012. Hier wordt het rendement op het fonds boven het gewaarborgde rendement voor de huurders overlopen.

In de loop van 2012 werd de delegatie in de rekening-courant herschikt wegens het vertrek van een aantal vertegenwoordigers.

De nieuwe delegatie ziet eruit als volgt:

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Eddy De Vlieger, Directeur Denderstreeek – Bennie Forier, Directeur Woonhaven*

*Plaatsvervanger: Johan Denolf, Directeur Izegemse Bouwmaatschappij – Roel Moens, Directeur Elk Zijn Huis*

Voor meer informatie: zie de ledensite van VVH.

### **Vlaamse Woonraad**

*Vertegenwoordiger VVH: Myriam Indenkleeff, Directeur Nieuw Dak*

*Plaatsvervanger: 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, al dan niet in aangepaste versie.

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 2012 werd over de volgende concrete initiatieven van de minister van Wonen, de Vlaamse Regering of het Parlement advies gegeven: indicatoren van het woonbeleid, de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren,

assistentiewoningen, opheffing van het Kamerdecreet en verbetering van de woonkwaliteitsbewaking, vermindering o.v. op energiezuinige woningen, wijziging van diverse decreten 'wonen', financiering sociale woonprojecten, Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Beleidsbrief Wonen 2012-2013.

Daarnaast werden op eigen initiatief adviezen uitgewerkt over het lokaal woonbeleid, ruimte en wonen en de regionalisering van de woonbonus. Deze worden voorbereid door werkgroepen. In de meeste werkgroepen is iemand van de sector aanwezig.

U vindt alle standpunten op [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be).

Hieronder geven we een overzicht van de relevante wetgeving uit 2012 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. U kunt de geconsolideerde wetgeving raadplegen via onze ledensite of via [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be). Evident verschijnt alle wetgeving ook in het Belgisch Staatsblad. We bespreken hier enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking. Een aantal MB's over bijvoorbeeld het verstrekken van gegevens voor de GSC, de beheersvergoeding, de prestatiedatabank,... werden niet opgenomen. Ook een aantal MB's dat bestaande MB's in lijn brengt met nieuwe besluiten en of decreten werd niet in detail opgenomen.

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

Strictu sensu hoorde dit thuis in het jaarverslag van 2011. Aangezien het besluit in het staatsblad verscheen in 2012, en de regelgeving ook geïmplementeerd werd in 2012 nemen we dit besluit – dat bepaalde subsidiestromen regelt inzake rationeel energiegebruik en groene warmte (REG) voor de SHM's. Zeker in het kader van de beperkte renovatiebudgetten is dit een uiterst belangrijke subsidiestroom voor 'kleinere' renovaties, zoals vervanging van CV-ketels.

### **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)**

We hebben ook in het jaarverslag 2011 al aandacht besteed aan dit besluit aangezien een wijziging in deze zin werd opgenomen in het decreet van 23 december 2011 en het voortraject van dit besluit – dat de 'beheersvergoeding' regelt – een belangrijk onderdeel vormde van het overleg dat VVH voerde met het kabinet in 2011.

Belangrijk voor VVH is dat in de 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 mee wordt 'gefinancierd' door de overheid.

In de loop van 2012 werd voor de SHM's de regeling toegepast. Het overlegplatform is nog niet geactiveerd. De tevredenheidsmeting werd uitgevoerd. Met de invoering van het nieuwe financieringsbesluit (cfr. infra) werd het betalen van een beheersvergoeding ook opgelegd aan andere actoren (door het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit van de SVK's werd ook voor hen een beheersvergoeding voorzien). Dit financieringsbesluit zorgde ook voor het toepassen van de nieuwe financiering vanaf 2012 voor de leningen aan SHM's.

### **Decreet tot overname van personeelsleden van de vzw Vlaams Overleg Bewonersbelangen door de VMSW en het Agentschap Wonen-Vlaanderen en houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat de huurdiensten betreft van 23 maart 2012 (BS 20/04/2012)**

Hoewel niet onmiddellijk van toepassing op de SHM's nemen we dit Decreet – dat tevens de meest recente aanpassing aanbrengt in de Vlaamse Wooncode – op, aangezien het een belangrijke hertekening van het sociale huisvestingslandschap in zijn totaliteit voorziet. De ondersteuning van de Sociale Verhuurkantoren werd immers in de loop van 2012 overgebracht van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) naar VMSW. Het VOB veranderde na deze wijziging zijn naam in Vlaams

Huurdersplatform, en de SVK's richtten een eigen koepelorganisatie op, Huurpunt. In dezelfde beweging werd de ondersteuning van VIVAS – de overkoepelende structuur van de sociale huurders – binnen het Vlaams Huurdersplatform ondergebracht. Ook werd in de loop van 2012 een nieuw erkennings- en subsidiebesluit uitgewerkt voor de SVK's (cfr. supra).

#### **Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders van 4 mei 2012 (BS 25/05/2012)**

Dit besluit voorziet in een tegemoetkoming (de 'huurpremie' – dit als onderscheid met de 'huursubsidie' voor verhuisbewegingen op de private markt) voor kandidaat-huurders die reeds vijf jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Aangezien dit besluit wordt gezien als een integraal deel van de sociale huisvesting nemen we het hier op, ondanks het feit dat het eigenlijk voorziet in een premie op de private markt.

Overigens hebben de SHM's een aantal belangrijke aanpassingen moeten doen aan hun gegevensregistratie om deze huurpremie te implementeren. De meeste gegevens die worden gebruikt om de voorwaarden af te toetsen zijn immers afkomstig van de SHM (aantal jaren op de wachtlijst, inkomen, gezinssamenstelling). In het najaar van 2012 werden de eerste premies uitbetaald.

#### **Ministerieel besluit houdende vaststelling van het draaiboek voor de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen van 5 juli 2012 (BS 10/08/2012)**

Het prestatiebeoordelingsdraaiboek voor de visitaties van SHM's dat als Ministerieel Besluit werd gepubliceerd (en niet als onderdeel van het Besluit van de Vlaamse Regering) omdat dit makkelijker aanpasbaar is. Het is de concrete uitwerking van de werkwijze van de visitatiecommissies en uitgewerkt in nauw overleg met de sector (cfr. supra).

#### **Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 (BS 07/12/2012)**

Dit besluit regelt de praktische invulling van het concept 'assistentiewoning' – de opvolger van de 'serviceflats'. Ook wordt voorzien in de mogelijkheid om sociale assistentiewoningen te bouwen. Dit kan in een eigen project, of als deel van een sociale last. Een enveloppe van 10% wordt voorzien in de FS3-budgetten voor deze sociale assistentiewoningen. In het voorjaar van 2013 zal samen met de sector de praktische implementatie hiervan bekeken worden. Dit besluit zorgde voor een aantal – de meest recente - wijzigingen aan het KSH.

#### **Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten van 21 december 2012 (BS 15/01/2013)**

Het 'nieuwe' Financieringsbesluit, nog net door de Vlaamse Regering goedgekeurd in 2012. De toepassing van de leningsvoorwaarden (renteloze lening met 1% korting op het uitstaande kapitaal en met progressieve annuïteiten, 'FS3') werd voorzien voor alle projecten van het programma 2012.

Dit nieuwe besluit voorziet in een eengemaakt financieringssysteem voor alle actoren (SHM's, maar ook gemeentes, OCMW's, in een aantal gevallen private actoren,...) en voor alle activiteiten (dus huur- en koopwoningen en kavels). Door dit besluit werd het vroegere NFS2-besluit opgeheven en werden de subsidiestromen uit het Programmatiebesluit geschrapt en geïncorporeerd in dit besluit.

# JAARREKENING

## Afrekening 2012

V.Z.W. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN

### AFREKENING 2012

31/12/2012

ONTVANGSTEN	BEGROOT	ACTUEEL	UITGAVEN	BEGROOT	ACTUEEL
Lidgelden	423.400,00	425.905,27	Kantoorbenodigheden	10.000,00	9.413,09
Lidgeld Vlem	15.750,00	15.750,00	Verzendingskosten	2.000,00	768,35
Inkomsten A.V.	2.600,00	2.430,00	Telefoon/fax	7.500,00	7.387,77
Info publiciteit	15.500,00	9.793,00	Kosten website	8.500,00	5.029,18
Intrasten	5.000,00	5.003,57	Verplaatsingskosten	7.000,00	7.687,46
Inkomsten studiedagen	500,00	4.500,00	Publicaties/info	21.000,00	25.515,14
Presentatiegelden Vlaamse Woonraad		1.415,52	Documentatiekosten	4.000,00	1.493,92
Andere bedrijfsopbrengsten		3.023,31	Onderhoud secretariaat	12.500,00	3.526,78
			Elektriciteit en gas	3.500,00	3.066,34
			Verzekeringen	3.000,00	4.360,53
			Beheerskosten sociaal secretariaat	3.100,00	3.159,90
			Beheerskosten boekhoudkantoor	8.000,00	4.970,85
			Erelonen adv./deskundigen	1.000,00	4.124,75
			Representatiekosten	2.500,00	1.956,97
			Kosten studiedagen/studiereis	2.500,00	4.725,91
			Kosten A.V. + HIP	7.000,00	4.167,08
			Kosten werkgroepen/vergaderingen	2.500,00	2.361,31
			Huur gebouwen + forf.lasten	15.000,00	15.466,67
			Personeelskosten	320.000,00	312.146,06
			Andere personeelskosten	23.000,00	21.337,43
			Uitzendkrachten		6.732,69
			Afschrijvingen	5.900,00	6.318,50
			Diverse bedrijfskosten	500,00	0,00
			Financiële kosten	1.200,00	690,61
			Vorming personeel	3.000,00	1.350,25
			Informatica	5.000,00	4.506,62
<b>TOTAAL</b>	<b>462.750,00</b>	<b>467.820,67</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>479.200,00</b>	<b>462.264,16</b>

Resultaat : -16.450,00 5.556,51

# Jaarrekening in euro's

<b>201</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
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 *20 / 03 / 2013*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2012* tot *31 / 12 / 2012*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2011* tot *31 / 12 / 2011*

De bedragen van het vorige boekjaar ~~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</i> (Bediende)	<i>Philippe Saverys</i> laan 71, 9140 Temse, België	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Jo Bollen</i> (Bediende)	<i>Anjelierenstraat</i> 29, 3500 Hasselt, België	<i>Bestuurder</i> 16/03/2010 - 16/03/2014
<i>Koen Buntinx</i> (Bediende)	<i>Turfstraat</i> 101, 3600 Genk, België	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Raoul De Bock</i> (Bediende)	<i>Franciscuslaan</i> 26, 9112 Sinaai-Waas, België	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Peter De Clerck</i> (Bediende)	<i>Kennedystraat</i> 35, 8770 Ingelmunster, België	<i>Bestuurder</i> 10/03/2010 - 10/03/2014
<i>Roger Desmeth</i> (Gepensioneerd)	<i>Reysveldweg</i> 8, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België	<i>Bestuurder</i> 16/03/2011 - 16/03/2015

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>Georges Feucht</i> (Bediende)	<i>Steenkuilstraat 23, 3800 Sint-Truiden, België</i>	<i>Bestuurder</i> 25/03/2009 - 20/03/2013
<i>Benedicte Forier</i> (Bediende)	<i>Edegemsestraat 215, 2640 Mortsel, België</i>	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Karel Janssens</i> (Bediende)	<i>Snikbergstraat 69, 1700 Dilbeek, België</i>	<i>Bestuurder</i> 11/03/2009 - 20/03/2013
<i>Alfons Kockx</i> (Gepensioneerd)	<i>Sint-Jacobsmarkt 47 bus 303, 2000 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder</i> 16/03/2011 - 16/03/2015
<i>Björn Mallants</i> (Bediende)	<i>Acaciastraat 7, 2400 Mol, België</i>	<i>Bestuurder</i> 10/03/2010 - 10/03/2014
<i>Erik Mannaerts</i> (Bediende)	<i>Immertstraat 2, 3971 Heppen, België</i>	<i>Bestuurder</i> 16/03/2011 - 16/03/2015
<i>Ilse Piers</i> (Bediende)	<i>Boerderijstraat 53, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> 11/03/2009 - 20/03/2013
<i>Bart Smets</i> (Bediende)	<i>Voortstraat 20, 2890 Sint-Amands, België</i>	<i>Bestuurder</i> 16/03/2011 - 16/03/2015
<i>Erik Thora</i> (Bediende)	<i>Schaffelbergstraat 8, 3380 Bunsbeek, België</i>	<i>Bestuurder</i> 10/03/2010 - 10/03/2014
<i>Steve Van Damme</i> (Bediende)	<i>Koraalwortelstraat 8, 9041 Oostakker, België</i>	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Ilse Vanhoof</i> (Bediende)	<i>Pastoriestraat 11, 2250 Olen, België</i>	<i>Bestuurder</i> 11/03/2009 - 20/03/2013
<i>Robert Van Passen</i>	<i>August Vermeylenlaan 1 bus 24, 2050 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Karin Wouters</i> (Bediende)	<i>Gansbroekstraat 38, 2870 Puurs, België</i>	<i>Bestuurder</i> 16/03/2011 - 16/03/2015
<i>Peter Vanommeslaeghe</i> (Bediende)	<i>Cornelis Mertenslaan 5, 2360 Oud-Turnhout, België</i>	<i>Bestuurder</i> 10/03/2010 - 10/03/2014
<i>Maria Indenkleeef</i> (Bediende)	<i>Jan Habexlaan 17 bus 4, 3600 Genk, België</i>	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/03/2016
<i>Roel Moens</i> (Bediende)	<i>Olmenstraat 19, 3080 Tervuren, België</i>	<i>Bestuurder</i> 11/03/2009 - 20/03/2013
<i>Jos Monballyu</i> (Gewoon hoogleraar)	<i>Koning Boudewijnstraat 156, 8520 Kuurne, België</i>	<i>Bestuurder</i> 21/03/2012 - 21/06/2016
<i>Guido Lenaert</i> (Bediende)	<i>Route des Munos 151, 6880 Bertrix, België</i>	<i>Bestuurder</i> 11/03/2009 - 20/03/2013
<i>Lutgarde Verlinden</i> (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 001	<i>Maria Henriettalei 39, 2660 Hoboken (Antwerpen), België</i>	<i>Commissaris</i> 21/03/2012 - 21/03/2015
<i>Johan Denolf</i> (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 002	<i>Rumbeeksesteenweg 309, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Commissaris</i> 02/01/2011 - 02/01/2014
<i>Erik De Smet</i> (Bediende) Lidmaatschapsnr.: 003	<i>Sluisken 20, 9300 Aalst, België</i>	<i>Commissaris</i> 03/01/2010 - 06/01/2013



**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		20/28	19.888,64	22.934,64
Oprichtingskosten .....		20	.....	.....
Immateriële vaste activa .....	4.1.1	21	.....	.....
<b>Materiële vaste activa</b> .....	4.1.2	22/27	16.711,46	19.757,46
Terreinen en gebouwen .....		22	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging .....		22/91	.....	.....
Overige .....		22/92	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting .....		23	2.335,91	4.942,19
In volle eigendom van de vereniging .....		231	2.335,91	4.942,19
Overige .....		232	.....	.....
Meubilair en rollend materieel .....		24	14.375,55	14.815,27
In volle eigendom van de vereniging .....		241	14.375,55	14.815,27
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
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	380.876,68	367.062,99
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	.....	.....
Handelsvorderingen .....		290	.....	.....
Overige vorderingen .....		291	.....	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente .....		2915	.....	.....
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	.....	.....
Vorraden .....		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering .....		37	.....	.....
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	.....	1.200,00
Handelsvorderingen .....		40	.....	.....
Overige vorderingen .....		41	.....	1.200,00
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente .....		415	.....	.....
<b>Geldbeleggingen</b> .....	4.2.1	50/53	.....	.....
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	372.915,79	361.429,39
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		490/1	7.960,89	4.433,60
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	400.765,32	389.997,63

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	336.302,30	330.745,79
<b>Fondsen van de vereniging</b> .....		10	.....	.....
Beginvermogen .....		100	.....	.....
Permanente financiering .....		101	.....	.....
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12	.....	.....
<b>Bestemde fondsen</b> .....	4.3	13	336.302,30	330.745,79
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....		14	.....	.....
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15	.....	.....
<b>VOORZIENINGEN</b> .....	4.3	16	.....	.....
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	.....	.....
<b>Voorzieningen voor schenkingen en legaten met terugnemingsrecht</b> .....		168	.....	.....
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	64.463,02	59.251,84
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	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	.....	.....
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	4.4	42/48	63.383,02	59.251,84
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42	.....	.....
Financiële schulden .....		43	.....	.....
Kredietinstellingen .....		430/8	.....	.....
Overige leningen .....		439	.....	.....
Handelsschulden .....		44	15.506,96	16.518,03
Leveranciers .....		440/4	15.506,96	16.518,03
Te betalen wissels .....		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....		45	40.491,09	35.348,84
Belastingen .....		450/3	.....	.....
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	40.491,09	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
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		492/3	1.080,00	.....
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	400.765,32	389.997,63

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge .....		9900	343.480,11	312.697,07
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	335.918,74	331.946,09
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	6.318,50	12.928,05
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	.....	.....
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) .....</b>		9901	1.242,87	-32.177,07
<b>Financiële opbrengsten .....</b>	4.5	75	5.004,25	3.899,90
<b>Financiële kosten .....</b>	4.5	65	690,61	544,98
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening .....</b>		9902	5.556,51	-28.822,15
<b>Uitzonderlijke opbrengsten .....</b>		76	.....	.....
<b>Uitzonderlijke kosten .....</b>		66	.....	.....
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar .....</b>		9904	5.556,51	-28.822,15

\* Facultatieve vermelding.

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	93.949,97
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8169	3.272,50	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8179	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....	8189	.....	
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8199	97.222,47	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar .....</b>			
8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8219	.....	
Verworven van derden .....	8229	.....	
Afgeboekt .....	8239	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8249	.....	
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar .....	8259	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....</b>			
8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....	74.192,51
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8279	6.318,50	
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	80.511,01	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	(22/27)	16.711,46	
<b>WAARVAN</b>			
In volle eigendom van de vereniging .....	8349	16.711,46	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8395P	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.177,18
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
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	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar .....</b>			
Meerwaarden per einde van het boekjaar .....	8455P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8415	.....	
Verworven van derden .....	8425	.....	
Afgeboekt .....	8435	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8445	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar .....	8455	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....</b>			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8525P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
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	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....</b>			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8555P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar .....	8545	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8555	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	(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
<b>PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de vereniging een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9086	5	5
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	5,0	4,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	7.714	8.193
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	246.234,50	245.707,74
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	65.911,56	61.514,67
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	13.698,09	11.325,31
Andere personeelskosten .....	623	10.074,59	13.398,37
Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....	624	.....	.....
<b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>			
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 WAARVOOR DE VERENIGING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers .....	100	5,0	.....	5,0 (VTE)	4,9 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren ....	101	7.714	.....	7.714 (T)	8.193 (T)
Personeelskosten .....	102	335.918,74	.....	335.918,74 (T)	4,80 (T)

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



**TABEL VAN HET PERSONEELSVEROOR TIJDENS HET BOEKJAAR****INGETREDEN**

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

**UITGETREDEN**

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

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

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR****Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de vereniging .....

  waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....

  waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....

  waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....

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

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de vereniging .....

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de vereniging .....

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

**WAARDERINGSREGELS**

De materiële vaste activa worden als volgt afgeschreven:

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

Artikel 289 van de statuten vermeldt het volgende:

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

Een eventueel nadelig saldo wordt van het reservefonds afgenomen.

V.Z.W. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN

**BEGROTING 2013**

OPBRENGSTEN	EURO	KOSTEN	EURO
Lidgelden	444.300,00	Kantoorbenodigheden	10.000,00
Lidgeld Vlem	15.750,00	Verzendingskosten	1.000,00
Inkomsten A.V.	2.650,00	Telefoon/fax	7.500,00
Info publiciteit	11.000,00	Kosten website	6.000,00
Intrsten	3.000,00	Verplaatsingskosten	8.000,00
Andere opbrengsten	4.000,00	Publicaties/info	26.000,00
Inkomsten studiedagen	18.000,00	Documentatiekosten	1.500,00
		Onderhoud secretariaat	11.000,00
		Elektriciteit en gas	3.500,00
		Verzekeringen	4.500,00
		Beheerskosten sociaal secretariaat	3.300,00
		Beheerskosten boekhoudkantoor	5.000,00
		Erelonen adv./deskundigen	2.000,00
		Representatiekosten	2.000,00
		Kosten studiedagen/studiereis	20.500,00
		Kosten A.V. + HIP	5.000,00
		Kosten werkgroepen/vergaderingen	2.500,00
		Huur gebouwen + forflasten	16.000,00
		Personeelskosten	326.400,00
		Andere personeelskosten	22.000,00
		Afschrijvingen	6.500,00
		Diverse bedrijfskosten	500,00
		Financiële kosten	1.000,00
		Vorming personeel	2.000,00
		Software	5.000,00
<b>TOTAAL</b>	<b>498.700,00</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>498.700,00</b>



### **BOEKJAAR 2012**

#### **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 2012 en de bespreking van de begrotingsposten van het jaar 2013.


Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

Wij verzoeken u dan ook de jaarrekening 2012, de balans 2012 en de begroting 2013 goed te keuren zoals zij u voorgelegd wordt.


Opgemaakt te Antwerpen, 4 maart 2013



VERLINDEN L.,



DE SMET E.,



DENOLF J.,



## Bijlagen

---

### Bijlage 1: Vastlegging budgetten Subsidie voor Sloop- en Infrastructuurwerken (SSI)

d.d.: dinsdag 21 februari 2012

**AAN:** Minister van Wonen Freya Van den Bossche  
**KOPIE:** Gedelegeerd Bestuurder VMSW Hubert Lyben  
**BETREFT:** Vastlegging budgetten Subsidie voor Sloop- en Infrastructuurwerken (SSI)

Geachte Minister,

Graag willen we een aantal problemen aanhalen die we vaststellen bij het procedureverloop van infrastructuurdossiers.

In eerste instantie maken we natuurlijk samen met u de vaststelling dat een significant deel van de voorziene middelen in 2011 niet werd vastgelegd. Dit zet druk op de geprogrammeerde SSI-projecten die werden opgenomen op het UP 2011, maar doet ons ook vrezen voor een tekort in 2012. Aangezien door de jaarlijkse allocatie de middelen 'verdwijnen' op het einde van het jaar dienen immers de projecten van het UP 2011 uit de budgetten van 2012 gefinancierd te worden, terwijl tijdens de opmaak van het UP 2012 duidelijk bleek dat er (te) veel nieuwe projecten aangemeld waren. We vragen met aandrang om in deze een oplossing te zoeken, zodat projecten die klaar staan om gegund te worden, niet vertraagd worden door het niet kunnen realiseren van de infrastructuurwerken.

Volgens ons zijn er twee oorzaken voor de problemen die zich heden aandien, de ene is van procedurele aard, de andere van organisatorische aard.

De procedure is ons inziens nodeloos omslachtig. Vooral dan de jaarlijkse allocatie en de toets door de Inspectie Financiën lijken ons overbodig. Immers, zoals blijkt uit de opmaak van de UP's – en de vastleggingen van de voorziene budgetten – verschuiven dossiers door de complexiteit en de veelheid aan actoren, vergunningen, adviezen,... vaak een of meerdere jaren. Infrastructuurdossiers hebben dezelfde complexiteit. Daarnaast blijkt de toets door de Inspectie van Financiën nog zeer regelmatig negatief te zijn, waardoor dossiers vertragen of indien het jaareinde in zicht is, hun budgetten zien verdwijnen. Aangezien de afdeling gesubsidieerde infrastructuur deel uitmaakt van de VMSW en de projectdoorloop gelijkaardig is aan bijvoorbeeld de NFS2-dossiers lijkt het dat deze dossiers voldoende opgevolgd en gecontroleerd worden. Concreet lijkt het ons een oplossing om te werken met een enveloppe-financiering opgevolgd en gecontroleerd door de VMSW naar analogie met NFS2 en dus zonder de toets van de Inspectie van Financiën. Hierdoor zouden een aantal van de problemen die zich heden stellen zeker ondervangen worden.

De procedure is echter niet de enige oorzaak van de vastgestelde problemen. In eerste instantie moeten we vaststellen dat de integratie van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur binnen de VMSW nog altijd kinderziektes vertoont. Niet enkel de integratie, maar ook de communicatie binnen de VMSW tussen de afdeling en de projectbegeleiding NFS2, BP,... loopt vaak nog mank. Zo dienen bijvoorbeeld nog steeds twee aanmeldingen te gebeuren, die apart worden beoordeeld en waarover apart wordt gecommuniceerd. Ook

de afstemming van infrastructuurdossiers en projecten bij bijvoorbeeld de opmaak van het UP is vaak nog ontbrekend. Daarnaast wordt de afdeling geconfronteerd met een personeelstekort en blijkt het zeer moeilijk om medewerkers te vervangen.

Een oplossing zou kunnen zijn dat de shm's de regierol voor infrastructuurprojecten meer opnemen. Dit wordt echter binnen de huidige regels niet aangemoedigd aangezien het gesubsidieerde maximum lager ligt bij regie door een SHM dan door de VMSW. Een gelijkschakeling in deze lijkt logisch.

We stellen ook vast dat het aantal ontwerp bureaus dat in aanmerking komt voor de infrastructuurdossiers sterk afneemt, waardoor er schaarste ontstaat bij aanbestedingen,... Ook dit leidt soms tot vertragingen in dossiers.

Naast de vastlegging blijken ook bij de verdere projectafhandeling van infrastructuurprojecten problemen legio. Onder meer ook door de schaarste aan ontwerp bureaus ergo de overbevraging is de projectopvolging niet altijd even kort op de bal.

We hopen dat u een oplossing kan aanreiken voor de hierboven geschetste problemen die nefast zijn voor vele dossiers die klaar liggen, maar door de aangehaalde obstakels niet verder raken. We hebben in ons schrijven reeds een aantal pistes voorgesteld. Evident zijn we steeds bereid, als u dit wenselijk acht, om samen met u en de VMSW na te denken over dit dossier en oplossingen te zoeken. Uiteindelijk hebben we allemaal als doel om onze projecten te zien vooruitgaan.

Met vriendelijke groet,

Björn Mallants  
Directeur VVH

Fons Kockx  
Voorzitter VVH

## Bijlage 2: Renovatieplanning

d.d.: vrijdag 9 maart 2012

**AAN:** Minister van Wonen Freya Van den Bossche  
VMSW ter attentie van Gedelegeerd Bestuurder Hubert Lyben

**BETREFT:** Telex 13 en Telex 14 in verband met de renovatieplanning

Geachte Mevrouw Minister,  
Geachte Heer Gedelegeerd Bestuurder,

Naar aanleiding van het voorbehoud over beschikbare budgetten dat VMSW vanaf begin 2012 vermeldde in haar advies over gunningen van renovatiedossiers hebben we vorige week – d.d. 28 februari 2012 - een schrijven gericht aan VMSW met een kopie aan de minister van Wonen.

In de telexen 13 en 14 – verstuurd na dit schrijven d.d. 29 februari en 5 maart 2012 - wordt meer duidelijkheid gecreëerd over de geprogrammeerde renovatieprojecten. We kunnen niet anders dan reageren op de keuzes die hierin worden gemaakt, keuzes die - zoals in telex 14 expliciet gesteld - werden genomen in overleg met de minister van Wonen.

VVH stelt al lang vast – en de vertegenwoordiger van VVH in de beoordelingscommissie van het UP heeft dit ook meermaals formeel meegedeeld – dat de financiering nodig voor de door de Minister gevraagde inspanningen in zake renovatie tegen 2020 niet beschikbaar is binnen dezelfde budgettaire ruimte waarbinnen ook de objectieven nieuwbouw uit het decreet grond- en pandenbeleid dienen te worden verwezenlijkt. We hebben dit aangekaart en duidelijk gesteld dat een oplossing nodig was en keuzes gemaakt moesten worden. Onze maatschappijen waren immers allemaal volop bezig om een meerjarenplanning op te maken voor renovatie – op basis van de doelstellingen 2020 - en nieuwbouw – op basis van de sociale objectieven. De financiële planning, personeelsorganisatie, communicatie naar andere stakeholders (gemeentes, huurders,...),... werden allemaal hierop geënt.

In deze lijkt nu een duidelijke keuze gemaakt en de neerslag hiervan konden we lezen in de telexen. Een keuze die we niet anders kunnen interpreteren dan het terugschroeven van de ambities in zake renovatie met onmiddellijke ingang. Er wordt ons ‘gesuggereerd’ om vooral in te zetten op ‘quick wins’ – oplapwerk – en dan enkel nog op vlak van energetische performantie en daarnaast het oordeel over te laten aan de wijsheid van de VMSW – op basis van objectieve criteria. Dit laatste lijkt ons sterk in tegenspraak met de procedure voor de opmaak van het UP, verankerd in het ‘Programmatiebesluit’. Deze procedure had als doel om een transparante werkwijze voor de opmaak van de programmatie, met inbreng van de actoren, mogelijk te maken. Deze oefening is – ook voor de renovatiebudgetten NFS2 – voor het UP 2012 ook gebeurd. Nu de selectie van projecten – op basis van diverse criteria – terug bij VMSW leggen lijkt ons terug na af.

Ook in zake het principe van de ‘quick wins’ als prioriteit hebben we onze bedenkingen. Zoals reeds gezegd worden deze beperkt tot energetische aanpassingen, waardoor andere noodzakelijke ‘kleinere’ werken zoals vb. elektriciteitsleidingen vervangen – die vaak noodzakelijk zijn voor de veiligheid van ons patrimonium – uit de boot dreigen te vallen. Ook het principe van ‘quick wins’ an sich lijkt ons niet de meest substantiële optie. Dit dreigt immers te leiden tot een Mattheüseffect. De woningen die nog relatief in orde zijn – lees geen grondige renovatie nodig hebben – krijgen een aantal energiebesparende ingrepen. Slechtere woningen – waar dergelijke aanpassingen 1° niet zouden getuigen van doordacht beheer of 2° weinig effect zouden hebben wegens de algehele slechte staat – zullen niet in aanmerking komen voor

deze 'quick wins'. Ook deze woningen zijn echter de thuis van vele huurdersgezinnen.

Aangezien de budgetten voor meer grondige renovaties blijkbaar niet beschikbaar zijn – dat is nu wel duidelijk gesteld – vrezen we een sterk stijgende structurele leegstand de komende jaren. De productie nieuwe woningen zal onmiddellijk gebruikt moeten worden om huurders van niet meer bewoonbare bestaande woningen te huisvesten. Zo verkleinen de wachtlijsten natuurlijk niet.

De keuze om binnen de beschikbare budgetten accenten – vb. nieuwbouw of renovatie - te leggen is evident een bevoegdheid van het beleid, van parlement, regering en Minister. We pleiten hier dan ook - voor alle duidelijkheid – niet voor deze of gene oplossing. Ook in zake nieuwbouw hebben onze maatschappijen bijvoorbeeld engagementen opgenomen, naar gemeentes, kandidaten op de wachtlijsten, soms ook welzijnsactoren,... Ook dit is in detail opgenomen in meerjarenplanningen, met implicaties op financiering, personeel,... We willen in dit schrijven enkel duidelijk een probleem dat zich stelt signaleren.

We betreuren het dat na het opmaken van renovatieplanningen – op vraag van het beleid – en na een duidelijke procedure voor vastlegging op het UP 2012 en opmaak van dit programma reeds in maart 2012 beide oefeningen naar de prullenbak worden verwezen. Dat op lange termijn een bijsturing van de prioriteiten gegeven de budgetten noodzakelijk is lijkt logisch. De beleidskeuzes die nu gemaakt zijn en vertaald in telex 13 en 14 zijn echter een bruuske ingreep op korte termijn met rechtstreeks gevolg voor de planning van onze werking. Dit heeft zoals gezegd directe invloed op tal van andere aspecten van onze werking, de financiële meerjarenplanning, de personeels- en organisatiestructuur, engagementen aangegaan naar onze stakeholders – huurders, gemeentes, kandidaten...

VVH gaat ervan uit dat de Minister en VMSW in deze een kortetermijnoplossing vinden die minstens de aangegane engagementen kan garanderen – de spelregels veranderen tijdens de wedstrijd kan niet. Het is voor ons dan ook cruciaal dat minstens voor de reeds effectief geplande renovatiedossiers – die vaak klaar zijn voor aanbesteding - de nodige budgetten worden voorzien.

Op lange termijn zullen keuzes moeten worden gemaakt, extra budgettaire ruimte lijkt nodig, maar is mogelijk niet beschikbaar.

We hopen dat u ons in deze een duidelijke oplossing kun aanreiken. Evident zijn we steeds bereid om hier samen met u over na te denken.

Met vriendelijke groet,

Björn Mallants  
Directeur VVH

Fons Kockx  
Voorzitter VVH



## Bijlage 3: Solidariseren van huurlasten

NOTA

---

Onderwerp: Solidariseren van huurlasten – inventaris werkwijze en standpunt SHM's  
Datum: 29 juni 2012  
Contact: Sven Van Elst - 03 281 15 81 – [sven.van.elst@vvh.be](mailto:sven.van.elst@vvh.be)

---

Naar aanleiding van de vraag van het kabinet Wonen naar het standpunt van de sociale huisvestingssector over het solidariseren van de huurlasten bevroeg VVH haar leden ter zake.

Er werden drie vragen gesteld:

1. Welke huurlasten worden momenteel gesolidariseerd?
2. Op welke basis gebeurt dit?
3. Wat is uw mening over het solidariseren van bepaalde huurlasten?

29 SHM's beantwoordden de vragen.

Uit de antwoorden blijkt dat de SHM's op heel uiteenlopende manieren huurlasten aanrekenen. Sommige SHM's gaan behoorlijk ver in het solidariseren van bepaalde kosten. Andere maatschappijen solidariseren geen enkele huurlast en rekenen alle kosten aan op werkelijke basis per individuele huurder. Zij volgen hierbij nauwgezet de regelgeving zoals vermeld in Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. Een vaak terugkerend argument voor deze laatste werkwijze is dat Toezicht streng toekijkt op de afrekening van de huurlasten. Verschillende SHM's zijn in het verleden reeds door Toezicht op de vingers getikt.

Als we de groep SHM's die bepaalde kosten solidariseren meer in detail bekijken, merken we dat er grote verschillen zijn in de manier waarop kosten gesolidariseerd worden. Sommige maatschappijen verdelen de kosten over alle huurders van het patrimonium. Andere SHM's verdelen de lasten afhankelijk van het type woning of van het woningcomplex waarop de kosten betrekking hebben. De regelgeving wordt daarbij soms in de ruime zin, soms in een meer enge zin geïnterpreteerd. Ook bij interpretatie in meer enge zin kan er sprake zijn van een minimale solidarisatie, aangezien de kosten verdeeld worden over het aantal huurders zonder dat de effectief gepresteerde werkuren of de kostprijs van de effectief gebruikte onderdelen in rekening gebracht worden van de individuele huurder.

Welke kosten worden momenteel gesolidariseerd (al dan niet verdeeld over alle huurders van het patrimonium of over de huurders van het woningcomplex of woningcomplexen waarop bepaalde kosten betrekking hebben):

- Diverse onderhoudscontracten (CV, sanitair, matten, regenwaterpompen)
- Groenonderhoud
- Afstand van verhaal brandverzekering
- Verzekering inboedel (suggestie)

- Waterverwarming
- Elektriciteit gemeenschappelijke delen
- Onderhoud liften
- Algemene onderhoudskosten (verplaatsingskosten, uurprijs)
- Schoonmaken gemeenschappelijke delen
- Kosten wachtdienst
- Ruimen van beerputten
- Brandbeveiliging (brandblussers)
- Personeelskosten (huisbewaarders, poetsers)
- MOLOK (huisvuil)

Op de vraag wat de mening van de SHM is over het solidariseren van huurlasten zijn de antwoorden erg uiteenlopend. Sommige SHM's vinden het niet kunnen dat bepaalde kosten worden gesolidariseerd. Dit zou misbruiken in de hand kunnen werken, vermits de huurders toch maar voor een deel van de kosten moeten opdraaien. Het is volgens deze maatschappijen beter om de kosten zo veel mogelijk op individuele basis aan te rekenen. Aanrekening op basis van het woningcomplex kan nog net, maar kosten verdelen over alle huurders van het patrimonium kan niet. Andere SHM's vinden dan wel weer dat er zo veel mogelijk kosten moeten gesolidariseerd worden. Vermits de huurders niet zelf hebben kunnen kiezen in welke woning ze terecht gekomen zijn, is het voor hen niet meer dan logisch dat de huurlasten zo ruim mogelijk gespreid worden.

Een ruim aantal SHM's kiest voor een tussenoplossing. Bepaalde kosten worden gesolidariseerd over het hele patrimonium, andere kosten worden gesolidariseerd per woningcomplex en een derde reeks kosten wordt individueel aangerekend. De regelgeving wordt hierbij door een aantal SHM's gevolgd. Andere SHM's zijn 'creatiever' met het naleven van de regels.

Een aantal SHM's geven geen expliciet antwoord op deze vraag, maar vermits zij een aantal kosten solidariseren, kan geconcludeerd worden dat zij voorstander zijn van het (gedeeltelijk) solidariseren van de huurlasten.

## **Conclusie**

Het is niet mogelijk om het standpunt van de sector inzake het solidariseren van huurlasten eenduidig te bepalen. De verschillende standpunten die momenteel worden ingenomen, hebben alle voor- en tegenargumenten. Van belang is op de eerste plaats dat de verschillende standpunten van de SHM's, gezien de autonomie van de maatschappijen, gerespecteerd worden. Daarom valt het aan te bevelen om de huidige regelgeving rond huurlasten zoals opgenomen in Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur op te schorten en de verschillende SHM's de autonomie te geven om op basis van de eigenheid van hun patrimonium zelf een regelgeving rond huurlasten uit te werken en op te nemen in het huishoudelijk reglement van de SHM.

Uit de respons van de SHM's blijkt zeer duidelijk dat Toezicht op verschillende manieren de toepassing van de reglementering controleert. Het gevolg hiervan is dat bij sommige SHM's een bepaalde kost wel als huurlast gesolidariseerd kan worden en een andere niet, zelfs binnen één SHM voor wat betreft gelijkaardige kosten. Een dergelijke werkwijze van de toezichthouders toont aan dat er binnen de administratie geen conformiteit bestaat inzake de controle van de regelgeving. Dit is een bijkomend argument om de aanrekening van de huurlasten volledig tot de verantwoordelijkheid van de SHM te laten en de Vlaamse regelgeving in deze af te schaffen.

## **Bijlage 4: Uitvoeringsprogramma 2012**

### **Advies van de beoordelingscommissie aan het departement en de VMSW over het ontwerp van uitvoeringsprogramma 2012.**

#### **1. situering**

Conform artikel 9 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, zoals gewijzigd (hierna: het programmatiebesluit), wordt elk ontwerp van uitvoeringsprogramma voor advies bezorgd aan een beoordelingscommissie.

Na de ontvangst van het ontwerp van uitvoeringsprogramma beschikt die commissie over een periode van één maand om haar advies te formuleren en dit over te maken aan het departement en aan de VMSW.

De VMSW heeft het ontwerp van UP2012, samen met een begeleidende nota, op 31 oktober 2011 per e-mail bezorgd aan het secretariaat van de beoordelingscommissie.

Het ontwerp van UP2012 bestaat uit vijf deelprogramma's en een enveloppe.

- 1.1 deelprogramma NFS2: verrichtingen in de sociale huursector gefinancierd volgens het NFS2-besluit van 12/10/2007;
- 1.2 deelprogramma SSI: verrichtingen ten behoeve van zowel de sociale koop- als de sociale huursector, onder de vorm van tenlasteneming of subsidiëring van wooninfrastructuur overeenkomstig het programmatiebesluit;
- 1.3 een enveloppe voor verwervingen, erelonen enz.
- 1.4 deelprogramma SBR: verrichtingen in de sociale huursector gesubsidieerd overeenkomstig het programmatiebesluit;
- 1.5 deelprogramma SBE: verrichtingen in de sociale koopsector gesubsidieerd overeenkomstig het programmatiebesluit;
- 1.6 deelprogramma bouwprogramma: verrichtingen in de sociale koopsector, waarvoor later een bijzondere sociale lening zal worden toegekend aan de kopers.

Elk deelprogramma omvat een lijst van effectieve verrichtingen en van reserveverrichtingen.

Deze lijsten werden op 3 november 2011 doorgestuurd naar de leden van de beoordelingscommissie. Het secretariaat heeft een ontwerpadvis opgesteld, dat rekening houdt met de tijdig (14 november 2011 om 12u) ontvangen opmerkingen en suggesties van de leden.

Op de vergadering van 24 november 2011 werd het ontwerpadvis van de beoordelingscommissie besproken en aangepast aan de opmerkingen en suggesties die de aanwezige leden van de commissie ten aanzien van het ontwerpadvis hebben geformuleerd.

Hierna volgt het advies van de beoordelingscommissie.

#### **2. algemene opmerkingen en aanbevelingen**

De beoordelingscommissie stelt vast dat er vooruitgang merkbaar is t.o.v. vorig jaar. Er werden minder

fouten gemeld in de opname van verrichtingen of in de projectgegevens. Er is werk gemaakt van onderlinge afstemming tussen de programma's en er werd overleg gepleegd met de initiatiefnemers. Er moet verder gewerkt worden aan een betere transparantie over de gehanteerde criteria voor opname op de lijsten met effectieve verrichtingen en reserveverrichtingen en aan een betere terugkoppeling met de initiatiefnemers/entiteiten over het gevolg dat gegeven werd aan hun opmerkingen.

De beoordelingscommissie vraagt de VMSW om haar inspanningen ter zake verder te zetten.

- ⇒ De VMSW en Wonen-Vlaanderen spreken onderling af hoe de informatie over het al dan niet volgen van de opmerkingen van Wonen-Vlaanderen het best wordt doorgegeven.

Afgezien van de vermelding van het te realiseren sociaal woonaanbod volgens het groeipad, dat de te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels op niveau van het Vlaamse Gewest weergeeft, is het niet duidelijk of en hoe er bij de samenstelling van de lijsten voor het ontwerp-UP rekening wordt gehouden met de doelstellingen van het grond- en pandendecreet en meer bepaald met het gemeentelijk bindend sociaal objectief (BSO).

Bij de samenstelling van de lijsten met effectieve verrichtingen en reserveverrichtingen van de verschillende deelprogramma's dient er, naast uiteraard de stand van de dossiers en de prioriteiten van het lokale woonoverleg, ook rekening gehouden te worden met de stand van zaken m.b.t. het bereiken van het BSO van de betrokken gemeente.

- ⇒ VMSW, departement RWO (Woonbeleid) en Wonen-Vlaanderen overleggen hoe de link tussen het grond- en pandendecreet en het uitvoeringsprogramma beter kan worden opgevolgd en gemonitord (ondersteund door cijfers).

### **3. opmerkingen per deelprogramma**

#### **3.1. deelprogramma NFS2**

Drie projecten waarvan Wonen-Vlaanderen bij haar opmerkingen op de voorlopige lijst had gesignaleerd dat ze niet besproken waren op een lokaal woonoverleg, staan als reserve op het ontwerp van UP2012.

De beoordelingscommissie beslist het volgende:

- Antwerpen: Herentalsebaan – Jozef Reuselei te Borsbeek;
  - ⇒ wordt geschrapt van het ontwerp van UP2012
- West-Vlaanderen: Lupinestraat te Oostende;
  - ⇒ is een dossier dat al sinds 2006 is opgestart;
  - ⇒ mag behouden blijven op het ontwerp van UP2012;
- West-Vlaanderen: Koornstraat te Roeselare;
  - ⇒ wordt geschrapt van het ontwerp van UP2012

De verrichtingen “renovatie eigen patrimonium” op de lijst in bijlage 1 zijn als gevolg van een materiële vergissing bij de VMSW niet opgenomen op het ontwerp van UP2012. De beoordelingscommissie gaat akkoord om ze toe te voegen aan het deelprogramma NFS2.

De beoordelingscommissie dringt aan op een rapportering en monitoring om beter te kunnen inschatten in hoeverre de beschikbare kredieten volstaan om zowel het aan groeipad als aan de behoefte aan renovatie

van het bestaande patrimonium tegemoet te kunnen komen.

### **3.2. deelprogramma SSI**

De beoordelingscommissie vraagt de VMSW om de lijsten uit te zuiveren en op te maken volgens hetzelfde model als voor de overige deelprogramma's.

Enkel de verrichtingen waarvoor de uitvoering of aanbesteding mogelijk is in 2012, kunnen volgens art 5, §2, van het programmatiebesluit opgenomen worden.

Volgend project werd, volgens de opmerkingen van Wonen-Vlaanderen bij de voorlopige lijst, niet besproken op een lokaal woonoverleg, maar komt toch voor op de lijst van effectieve verrichtingen:

- Provincie Antwerpen: Jakob Smitslaan 26 te Mol.

De VMSW kijkt na of het een project is met uitsluitend serviceflats of een gemengd project. Indien het enkel om serviceflats gaat, mag de verrichting op het ontwerp van UP2012 behouden blijven. Indien het om een gemengd project met serviceflats en sociale huurwoningen gaat, moet het (voor het gedeelte sociale huurwoningen) op een lokaal woonoverleg besproken worden, voor het opgenomen kan worden op een uitvoeringsprogramma.

### **3.3. enveloppe**

geen opmerkingen

### **3.4. deelprogramma SBR**

De beoordelingscommissie vraagt de VMSW de lijst uit te zuiveren en op te maken volgens hetzelfde model als voor de overige deelprogramma's.

Enkel de verrichtingen waarvoor de uitvoering of aanbesteding mogelijk is in 2012, kunnen volgens art 5, §2, van het programmatiebesluit opgenomen worden.

Indien de stand van de dossiers op de ingediende lijsten klopt, is het budget SBR op de begroting 2012 ontoereikend. De beoordelingscommissie adviseert de VMSW om bij het ontwerp van UP2012 een raming te geven van het te verwachten tekort en bij de begrotingscontrole 2012 een voorstel tot budgetverhoging aan het kabinet te bezorgen.

Volgende drie projecten stonden niet op de voorlopige lijst, maar staan nu wel als reserve op de huidige lijst:

- Antwerpen: Toonkunststraat 5 te Antwerpen
- Antwerpen: Generaal Drubbelstraat 24 te Antwerpen
  - ⇒ Beide projecten zijn stopgezet, de panden zijn niet aangekocht - te schrappen van het ontwerp van UP2012.
- West-Vlaanderen: Elsken - Plaatsing Kapitaal te Alveringem,
  - ⇒ Na toelichting door de VMSW wordt beslist dit project niet te behouden op het ontwerp van UP2012.

Volgende verrichtingen worden toegevoegd aan de lijst van reserveverrichtingen:

- Antwerpen: Kloosterstraat 146 te Antwerpen;
- West-Vlaanderen: Loodwitstaat 63 te Kortrijk.

### **3.5. deelprogramma SBE**

geen opmerkingen

### **3.6. deelprogramma bouwprogramma**

Volgende projecten werden, volgens de opmerkingen van Wonen-Vlaanderen bij de voorlopige lijst, niet besproken op een lokaal woonoverleg, maar komen toch voor op de lijst van effectieve verrichtingen:

- Limburg: Ganzenhoek (reeks E) te Herk-De-Stad;
- Limburg: Wouterveld (reeks E) te Nieuwerkerken.
  - ⇒ Wonen-Vlaanderen bevestigt dat deze projecten in overeenstemming zijn met het lokale woonoverleg. Deze verrichtingen blijven behouden op het ontwerp van UP2012.

De beoordelingscommissie stelt vast dat maar 1/3 van het voorziene budget van het bouwprogramma ingevuld wordt.

De beoordelingscommissie vraagt om te verduidelijken welke regels van toepassing zijn op sociale koopwoningen aangeboden door andere initiatiefnemers (gemeenten, intercommunales, private ontwikkelaars).

De beoordelingscommissie vraagt de VMSW om een raming geven van het volume aan sociale leningen dat in de komende jaren kan verwacht worden als gevolg van de op de lijst van effectieve verrichtingen opgenomen woningen.

### **4. besluit**

De commissie vraagt de VMSW om tegemoet te komen aan de algemene opmerkingen die gemaakt werden in punt 2, en ook de in punt 3 gevraagde aanpassingen aan het ontwerp UP2012 uit te voeren.

bijlage 1: lijst van toe te voegen verrichtingen aan het deelprogramma NFS2