





## Inhoudsopgave

DEEL 1: LEDEN .....	4
Over VVH.....	4
Samenstelling van het bestuur.....	5
Samenstelling van het directiecomité.....	7
Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen.....	7
Ledenlijst 2020.....	8
Provincie Antwerpen.....	8
Provincie Vlaams-Brabant.....	10
Provincie Limburg.....	11
Provincie Oost-Vlaanderen.....	12
Provincie West-Vlaanderen.....	14
DEEL 2: WERKING.....	16
Personeel.....	16
Ledenbevragingen.....	17
Studiedagen.....	20
Sectoroverleg.....	21
Groepsaankoop ABR.....	22
Begeleiding afstudeerproject AP Hogeschool: imagocampagne sociaal wonen.....	23
ASTER.....	24
Evaluatie werking VVH door Procura.....	27
VVH-forum in coronatijden.....	29
Paritair Comité 339(.01).....	30
Juridische dienstverlening.....	31
Juridische adviezen.....	32
Rechtspraak.....	34
Fundamenten 2020.....	37
Persbericht.....	39
DEEL 3: OVERLEG.....	41
DEEL 4: VERTEGENWOORDIGING.....	46
DEEL 5: REGELGEVING.....	51

## DEEL 1: LEDEN

---

### Over VVH



De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, of kortweg VVH, is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren, sociale koopwoningen bouwen en sociale leningen verstrekken.

VVH bestaat voor en door haar leden. De organisatie heeft drie kerntaken: ondersteunen, belangen verdedigen en informeren.

1. Als ledenvereniging ondersteunt VVH de sociale huisvestingsmaatschappijen op verschillende manieren. Ze brengt knowhow en goede voorbeelden samen, faciliteert groepsaankopen, organiseert studiedagen en studiereizen en bereidt modeldocumenten voor.
2. Als belangenvereniging werkt VVH beleidsvoorbereidend én remediërend aan het wettelijke kader dat het voor de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk moet maken om het Vlaamse sociale woonbeleid in de praktijk vorm te geven. Als werkgeversorganisatie vertegenwoordigt VVH haar leden in het Paritair Comité 339.
3. VVH informeert en communiceert duidelijk naar de leden van de organisatie en wie belangstelling heeft voor sociaal wonen in Vlaanderen.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen is een vereniging zonder winstoogmerk. VVH wordt bestuurd door de Algemene Vergadering, de Raad van Bestuur en het Directiecomité.

## Samenstelling van het bestuur

NAAM	FUNCTIE	SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur*	WOONANKER WAAS	Temse
BAPTIST Ine	Directeur	KBM	Beringen
DE RAEDT Leen	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
DE CLERCK Peter	Directeur	IZI WONEN	Ingelmunster
EYCKMANS Gert	Directeur**	DE IDEALE WONING	Berchem
GEHRE Wouter	Directeur	WOONHAVEN	Antwerpen
HEUGHEBAERT Marc	Voorzitter	WONINGENT	Gent
INDENKLEEF Myriam	Directeur	NIEUW DAK	Genk
LENAERT Guido	Directeur	HABITARE+	Merelbeke
MALLANTS Björn	Directeur***	VVH	
MOELAERT Olivier	Directeur	INTER-VILVOORDSE MIJ VR HUISV	Vilvoorde
NEVEN Carien	Voorzitter	CORDIUM	Hasselt
PAUWELS Piet	Directeur	DE VOLKSWONINGEN	Dendermonde
PEX Gilbert	Bestuurder	SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	Leuven
PIERS Ilse	Directeur	WONEN REGIO KORTRIJK	Kortrijk
SMETS Bart	Directeur	WOONVEER KLEIN-BRABANT	Puurs
THORA Erik	Directeur	DIJLEDAL	Leuven
VANOMMESLAEGHE Peter	Directeur*	DE ARK	Turnhout
VANPOUCKE Daniël	Voorzitter	DE MANDEL/VLEM	Roeselare
VAN DEN BRUEL Koen	Directeur	ONS DAK	Maaseik
VAN DEN HEEDE Jeanique	Directeur	SHM VLAAMSE ARDENNEN	Oudenaarde
VAN HOFFELEN Peter	Directeur	DE VOORKEMPEN	Sint-Job-int-Goor

VAN PASSEN Bob	Voorzitter	ABC	Antwerpen
VERDRU Koen	Directeur	MIJN HUIS	Harelbeke
WOUTERS Karin(tot 9/20)	Directeur	WONINGENT	Gent
WOUTERS Karin(van 11/20)	Directeur**	WONINGENT	Gent

\* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

\*\* Aangesteld overeenkomstig artikel 14ter

\*\*\* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

## Samenstelling van het directiecomité

NAAM	FUNCTIE
NEVEN Carien	Voorzitter
AUDENAERT Etienne	Ondervoorzitter
DE CLERCK Peter	Lid
MALLANTS Björn	Directeur*
THORA Erik	Lid
VAN PASSEN Bob	Lid
VAN ELST Sven	Algemeen secretaris (verslaggeving)

\* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

## Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen

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

## Ledenlijst 2020

### Provincie Antwerpen

---

**DE IDEALE WONING**  
Diksmuidelaan 276

2600 Berchem

**ABC**  
Reinaartlaan 8

2050 Antwerpen

**GOED WONEN.RUPELSTREEK**  
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

**WOONHAVEN ANTWERPEN**  
Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

**VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL**  
Nieuwstraat 3

2570 Duffel

**GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ**  
Kameinestraat 3

2440 Geel

**HUISVESTING HEIST-OP-DEN-BERG**  
Plantijnlaan 2

2220 Heist-Op-den-Berg

**DE WOONBRUG**  
Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

**LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING**  
Abtsherbergstraat 10 bus 19

2500 Lier

**WOONPUNT MECHELEN**  
Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

**MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**  
Bosveld 152

2400 Mol

**BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN**  
Kweekstraat 4B

2330 Merksplas

**WOONVEER KLEIN-BRABANT**  
Palingstraat 48\_101

2870 Puurs



**DE ARK**

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

**ZONNIGE KEMPEN**

Grote Markt 39

2260 Westerlo

**S.M. VOOR VOLKSHUISVESTING**

August Van Landeghemplein 2

2830 Willebroek

**DE VOORKEMPEN**

Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)

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

**WOONPUNT SCHELDE-RUPEL**

Jef Van Hoofstraat 19 bis

2627 Schelle

Struikheidelaan 2

2070 Zwijndrecht

## Provincie Vlaams-Brabant

---

### **PROVIDENTIA**

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

### **DIEST UITBREIDING**

Bergveld 29

3290 Diest

### **GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING**

Bezemstraat 83

1600 Sint-Pieters-Leeuw

### **WOONPUNT ZENNEVALLEI**

Molenborre 26 bus 1

1500 Halle

### **VOLKSWONINGBOUW**

Wilselsesteenweg 23

3020 Herent

### **SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN**

Wijgmaalsesteenweg 18

3020 Herent

### **DIJLEDAL**

Vaartkom 1B

3000 Leuven

### **CNUZ**

Menegaard 60-61

3300 Tienen

### **ELK ZIJN HUIS**

Lindeboomstraat 116

3080 Tervuren

### **INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Parkstraat 115

1800 Vilvoorde

## Provincie Limburg

---

### **KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Violetstraat 15 3580 Beringen

### **MAASLANDS HUIS**

Langstraat 31 3630 Maasmechelen

### **NIEUW DAK**

Grotestraat 65 3600 Genk

### **HACOSI**

Gouverneur Roppesingel 53 bus 1 3500 Hasselt

### **CORDIUM**

Gouverneur Roppesingel 133 3500 Hasselt

### **KEMPISCH TEHUIS**

Ringlaan 20 3530 Houthalen-Helchteren

### **ONS DAK**

Maastrichtersteenweg 31 3680 Maaseik

### **NIEUW SINT-TRUIDEN**

Gorseweg 53 3800 Sint-Truiden

### **WOONZO**

Hasseltsesteenweg 28 bus 1 3700 Tongeren

## Provincie Oost-Vlaanderen

---

### **DEWACO WERKERSWELZIJN**

Steenweg 439

9300 Aalst

### **GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Diederik van Beverlaan 11

9120 Beveren

### **DE VOLKSWONINGEN**

Pijnderslaan 2

9200 Dendermonde

### **MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ**

Stationsstraat 58

9900 Eeklo

### **DE GENTSE HAARD**

Leiekaai 340

9000 Gent

### **WONINGENT**

Lange Steenstraat 54

9000 Gent

### **VOLKSHAARD**

Ravensteinstraat 12

9000 Gent

### **DE ZONNIGE WOONST**

Rozenhoed 1

9220 Hamme

### **DENDERSTREEK**

Heilig Hartlaan 54

9300 Aalst

### **TUINWIJK**

Meersstraat 8

9160 Lokeren

### **HABITARE+**

Tolpoortstraat 141

9800 Deinze

### **NINOVE WELZIJN**

Acaciastraat 1

9400 Ninove

### **SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN**

Sint-Jozefsplein 18

9700 Oudenaarde

### **DE NIEUWE HAARD**

Franklin Rooseveltplein 11 bus 1

9600 Ronse

**VOLKSWELZIJN**

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

**SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

William Griffithsstraat 92

9100 Sint-Niklaas

**WOONANKER WAAS**

Mariadal 1

9140 Temse

**GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK**

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

**GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE**

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

**CVBA WONEN**

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

## Provincie West-Vlaanderen

---

### **HET LINDENHOF**

Hanneusestraat 32 bus 2

8370 Blankenberge

### **BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Handboogstraat 2 bus 13

8000 Brugge

### **VIVENDO**

Magdalenastraat 20 bus 1

8200 Sint-Michiels-Brugge

### **WOONWEL**

Lijndraaiersstraat 13

8400 Oostende

### **MIJN HUIS**

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

### **ONS ONDERDAK**

Ter Waarde 65

8900 Ieper

### **IZI WONEN**

Oostrozebeekstraat 136 bus 1

8770 Ingelmunster

### **WONEN REGIO KORTRIJK**

Nieuwstraat 13

8500 Kortrijk

### **EIGEN GIFT-EIGEN HULP**

Koningin Elisabethlaan 19

8520 Kuurne

### **WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS**

Volkslaan 302/0201

8930 Menen

### **DE GELUKKIGE HAARD**

Seringenstraat 21A

8400 Oostende

### **DE OOSTENDSE HAARD**

Nieuwpoortsesteenweg 205

8400 Oostende

### **DE MANDEL**

Groenestraat 224

8800 Roeselare

### **TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ**

Sint-Michielstraat 1a

8700 Tielt

**CVBA WOONMAATSCHPPIJ IJZER EN ZEE**

Brugse Steenweg 2

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

## DEEL 2: WERKING

---

### Personeel

VVH heeft het werkjaar 2020 aangevat met een volledig ingevuld personeelskader, dat bestond uit:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Björn Mallants       | - Directeur (VT) in dienst sinds 16/06/2010  |
| Sven Van Elst        | - Stafmedewerker algemeen beleid (DT) in dienst sinds 1/01/2011, algemeen secretaris sinds 1/09/2017 |
| Els Matthyssen       | - Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst sinds 1/01/2011   |
| Ann Smeets           | - Management assistant (VT) in dienst sinds 1/05/2011  |
| Katrien Van Overvelt | - Stafmedewerker algemeen beleid (DT) in dienst sinds 1/03/2018                                      |
| Birgit Coninx        | - Medewerker communicatie & projecten (VT) in dienst sinds 1/01/2019                                 |
| Sébastien Garnier    | - Head of Business Development ASTER (DT consultant) in dienst sinds 1/12/2019                       |
| Deira De Rijcke      | - Stafmedewerker algemeen beleid (VT) in dienst sinds 1/03/2020                                      |
| Sofie Vanlimbergen   | - Office manager (VT) in dienst sinds 1/06/2020  |
| Souhaila Chourak     | - Stagiaire van 05/03/2020 t.e.m. 19/06/2020   |



*Björn Mallants*



*Sven Van Elst*



*Els Matthyssen*



*Ann Smeets*



*Katrien Van Overvelt*



*Birgit Coninx*



*Sébastien Garnier*



*Sofie Vanlimbergen*



*Deira De Rijcke*



## Ledenbevragingen

In 2020 deed VVH verschillende bevragingen bij haar leden om cijfermateriaal te verzamelen, maar ook om ervaringen in kaart te brengen en te delen onder de leden. Er waren bevragingen over:

- Verhuring buiten stelsel leegstandsbeheer
- Afwijkingen arbeidsduurregels
- Digitale handtekeningen
- Absenteïsme data sectoren
- Tijdsbesteding bemiddeling sociale lening
- Stand van zaken lopende werven
- Problemen dienstverlening VEB
- Europese subsidies
- Verkoop sociale koopwoning via derden
- Aardgas aansluiting nieuwe grote verkavelingen en grote appartementsgebouwen
- Groepsaankoop verzekeringen
- Bevraging corona
- Woonmaatschappij
- Woonmaatschappij: richtinggevende criteria afbakening werkingsgebieden
- Ziezo brochure
- Eindejaarspremie
- Opmerkingen bevraging VMSW ICT-behoefte

### Bevraging corona

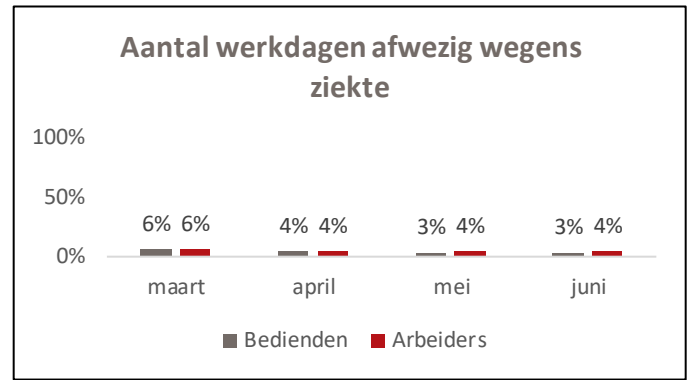
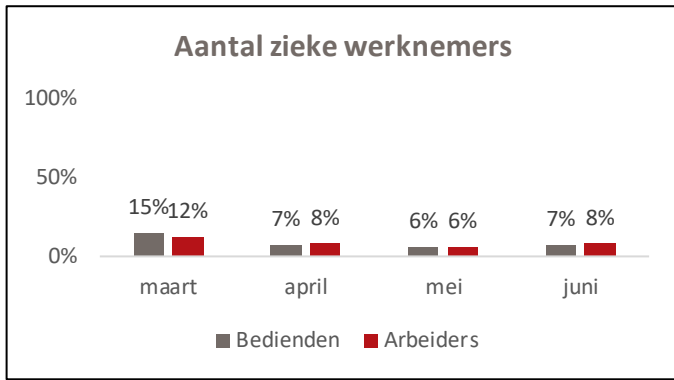
Na een eerste bevraging wat betreft het aantal afwezige werknemers (resultaat: momentopname corona afwezigheden begin april) stuurde VVH een meer uitgebreide vervolgbevraging om een beeld te krijgen van de impact van de coronacrisis op de afwezigheden van werknemers voor de periode (maart – juni 2020).

In totaal beantwoordden 44 SHM's, van de in totaal 85, de bevraging. Goed voor een responsgraad van 52% is. Het blijkt dat de 44 SHM's in totaal 1378 medewerkers in dienst hebben, wat overeen komt met een voltijdsequivalent van 1287 medewerkers (= 106.821 werkdagen voor de periode maart – juni 2020)

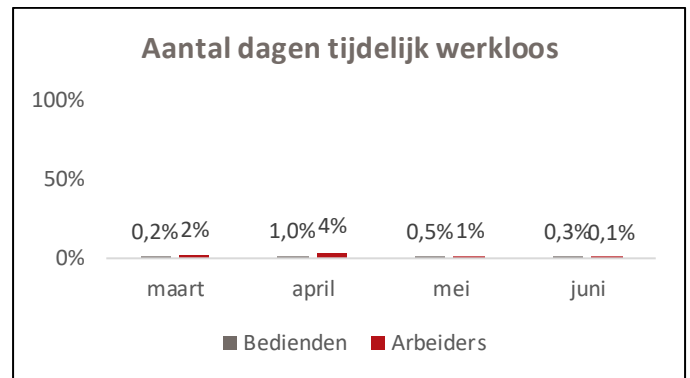
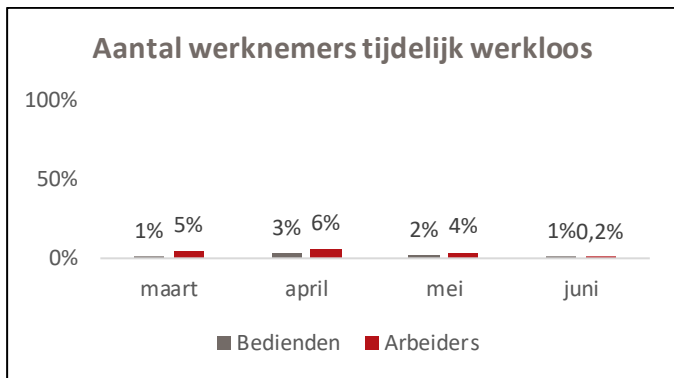
### Algemene conclusie

Op basis van de percentages, kan over het algemeen gesteld worden dat de coronacrisis een minimale invloed heeft gehad op de aan-/afwezigheid van het personeel van de 44 sociale huisvestingsmaatschappijen die deelgenomen hebben aan deze bevraging. Al kent de maand maart in veel gevallen wel een piek, wat te maken kan hebben met de drastische maatregelen die in het prille begin van de coronacrisis genomen werden. Voor de volledigheid dient er wel op gewezen te worden dat de in dit rapport vermelde resultaten enkel een gemiddeld beeld geven van de impact van de crisis op 52% van de sector en dat het niet uitgesloten is dat de impact voor bepaalde maatschappijen verschilt van het gemiddelde.

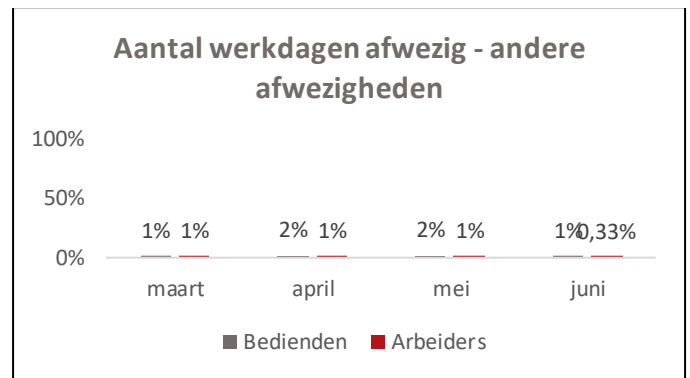
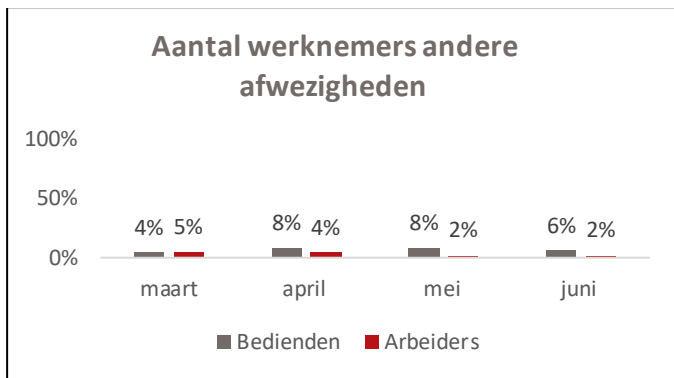
## ZIEKTE

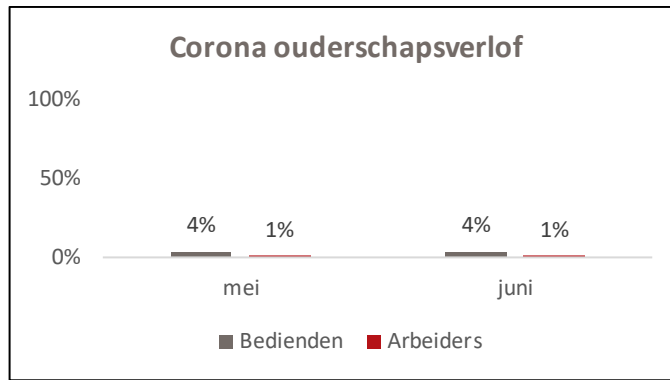


## TIJDELIJKE WERKLOOSHEID

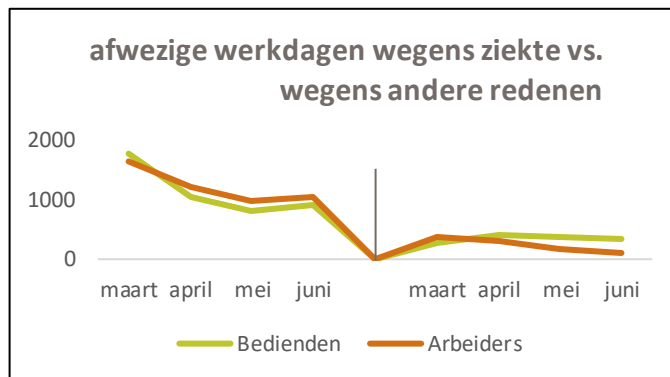


## ANDERE AFWEZIGHEDEN





### VERGELIJKING AFWEZIGE WERKDAGEN WEGENS ZIEKTE vs. WEGENS ANDERE REDENEN



## Studiedagen

Voorgaande jaren organiseerde VVH steeds heel wat studiedagen voor haar leden. De coronacrisis besliste er echter anders over. Dankzij de opgelegde coronamaatregelen waren de studiedagen in 2020 beperkt.

### 1. Webinar coronaclaims

Op donderdag 2 juli organiseerde VVH, in samenwerking met Steven Van Garsse van het advocatenkantoor Equator, een webinar om toelichting te geven bij het advies rond coronaclaims. VVH wou haar leden ook de mogelijkheid bieden om verdere vragen te stellen. Maar liefst 49 medewerkers van de SHM's namen deel aan het interactieve webinar en bleek dan ook een succes.

### 2. Infovergaderingen groepsaankoop ABR

In 2020 organiseerde VVH een groepsaankoop ABR, alle bouwplaatsrisico's (*zie verder bij 'groepsaankopen'*) ter voorbereiding op deze groepsaankoop, organiseerde VVH twee infomomenten op 13 oktober en op 17 november. De infosessies werden digitaal georganiseerd via Microsoft Teams.

Op 13 oktober konden de leden voor het eerst kennismaken met Van Dessel, de makelaar die de opdracht begeleidt. Daarna werd de procedure verder overlopen. Op 17 november werd er een vervolgvergadering 'Bouwen zonder zelf gesloopt te worden' georganiseerd, waarbij de specialist aan de hand van realistische en waargebeurde voorbeelden praktische tips en tricks gaf om de bouwprojecten van de SHM's zo optimaal mogelijk op te volgen. Daarnaast werd in de vergadering dieper ingegaan op het bestek en op de opmerkingen die voortkwamen uit eerder verzonden mini-enquêtes.

## Sectoroverleg

### 1. Gedachtewisseling woonmaatschappij

Het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 schetsten de krijtlijnen voor de integratie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen als een cruciale bestuurlijke verandering in het beleidsveld wonen. Zo wil Vlaanderen één sociale woonspeler per gemeente creëren. Eengemaakte woonmaatschappijen zouden tegen 2023 de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede moeten komen.

De Vlaamse overheid stelt in het traject naar de woonmaatschappij vier doelstellingen voorop:

1. De integratie SHM's en SVK's;
2. Enkel nog publieke aandeelhouders;
3. Eén woonactor per gemeente;
4. Afbakening van nieuwe werkingsgebieden via richtinggevende criteria.



Op 22 september 2020 organiseerde VVH in hotel Aldhem in Grobbendonk voor haar leden een coronaveilige gedachtewisseling over het traject woonmaatschappij. De SHM's brachten heel wat fundamentele bedenkingen, opmerkingen, bezorgdheden, vragen, maar ook ideeën en suggesties naar voren. Het secretariaat verwerkte alles in een nota met basisprincipes en sneuvelcriteria. Vertegenwoordigers van VVH gebruikten de nota als uitgangspunt bij de twee gedachtewisselingen over de woonmaatschappij die plaatsvonden in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Het document is tevens de inhoudelijke leidraad die de visie van de SHM's reflecteert in de verschillende werkgroepen met het beleid en de administratie die de woonmaatschappijen tegen 2023 vorm moeten geven.

## **Groepsaankoop ABR**

VVH organiseerde voor de tweede keer op rij een groepsaankoop ABR (alle bouwplaatsrisico's) en organiseerde in 2020 verschillende infosessies hieromtrent. Op 7 september 2020 werd het verzekeringskantoor Van Dessel aangesteld als verzekeringsconsulent voor begeleiding en advies bij de plaatsingsprocedure en opvolging van een raamovereenkomst voor ABR-polissen ten behoeve van de leden van VVH. Op 11 december 2020 werd de opdracht: "Raamovereenkomst voor het afsluiten van ABR-polissen ten behoeve van 49 sociale huisvestingsmaatschappijen en VVH" gepubliceerd. De opdracht werd op 12 april 2021 gegund aan Ethias. De polissen startten op 1 mei 2021 en sluiten daarmee aan op de huidige polissen uit de vorige groepsaankoop. Er namen 49 SHM's deel aan de groepsaankoop. Dat is een stijging van ongeveer 20% ten opzichte van de vorige procedure in 2016 (39 deelnemers). Samen beheren ze meer dan 100.000 sociale huurwoningen, wat bijna 70% van het volledige patrimonium sociale woningen inhoudt. Ondanks de verstrakking van de markt kon VVH voor haar leden een zeer interessante prijs voor gunstigere voorwaarden (cfr. vorige groepsaankoop) krijgen.

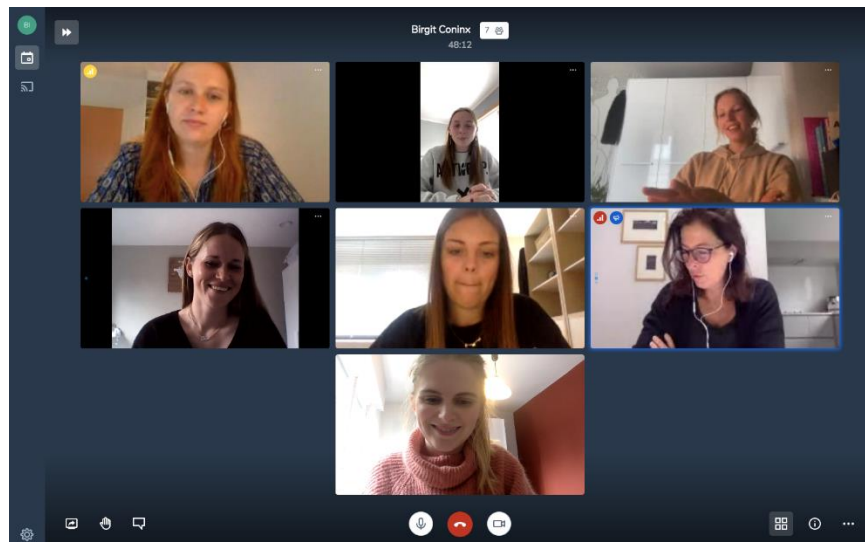
## Begeleiding afstudeerproject AP Hogeschool: imagocampagne sociaal wonen

Naar jaarlijkse gewoonte organiseren enkele laatstejaarsstudenten Communicatiemanagement van de AP Hogeschool in Antwerpen, in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen Woonhaven Antwerpen, De Ideale Woning en ABC en de stad Antwerpen, de trappenloop *Silverrun*. Voor de editie van 2020 strooide corona echter roet in het eten.

De hogeschoolging op zoek naar een alternatief afstudeerproject voor de studenten en kwam hiervoor terecht bij VVH. Samen met VVH werkten de studenten een fictieve imagocampagne uit voor sociaal wonen.

Alvorens een campagne uit te werken, was het van belang dat de studenten zicht kregen op de algehele perceptie rond sociaal wonen. Daarvoor werkten zij een press monitoring uit van de voorbije vijf jaar (2015 – begin 2020). Nadien konden ze aan de slag met de effectieve campagne. De studenten formuleerden verschillende initiatieven.

VVH begeleidde de studenten digitaal én coronaproof doorheen het volledige proces. Na enkele weken konden de studenten hun eindwerk presenteren voor VVH en hun lectoren, ook Woonhaven Antwerpen was aanwezig om de studenten mee te beoordelen.



## ASTER

*Sinds 2018 coördineert VVH het ASTER-project, het project wordt gefinancierd door het ELENA H2020 'Project Development Assistance' Programma, een initiatief van de Europese Commissie. ASTER is een letterwoord dat staat voor "Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit", vrij vertaald "Toegang tot duurzaamheid voor huurders door middel van energie-efficiënte modernisering". Concreet betekent dit dat de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in zonnepanelen op de daken van hun gebouwen.*

In 2020 ondernam VVH heel wat stappen om ASTER verder vorm te geven. Zo mocht het ASTER-team maar liefst drie nieuwe leden welkom heten.

Deira De Rijcke (links) startte op 1 maart 2020 als Legal Expert. Deira studeerde rechten aan de Universiteit van Gent en werkte er als student mee aan het duurzaamheidsbeleid. Duurzaamheid ligt haar dus nauw aan het hart. Na haar studies vatte ze in 2016 haar stage aan bij Truyens Advocaten in Sint-Niklaas, met focus op omgevingsrecht. Deira zet haar ervaring vooral in bij de organisatie van groepsaankopen en de juridische ondersteuning van ASTER.

Op 1 juni 2020 startte Sofie Vanlimbergen als Office Manager. Sofie behaalde een bachelor Secretariaat-Talen aan de Karel de Grote Hogeschool. Na haar studies ging ze onder meer aan de slag als Office Manager bij TriFinance. De financiële wereld én de taken van Office Manager zijn haar dus niet onbekend. Als gloednieuwe Office Manager ASTER neemt Sofie vooral de administratieve kant voor haar rekening.



*Deira De Rijcke en Sofie Vanlimbergen*

Bart Decaluwé versterkte het ASTER-team verder als Public Affairs Manager en secretaris van het bestuur. Met zijn jarenlange ervaring bij onder meer Randstad en Matexi zal Bart de externe communicatie van ASTER cv en het communicatieplan naar de sociale huurders mee helpen uittekenen. Daarnaast zorgt hij voor de voorbereiding en opvolging van de bestuursvergaderingen van ASTER cv.



*Bart Decaluwé*



## Oprichting ASTER cv

Op 26 oktober 2020 werd de coöperatieve vennootschap ASTER officieel opgericht.

Dankzij de coronamaatregelen, werd ook dit evenement digitaal georganiseerd via Microsoft Teams.

Vandaag telt ASTER cv 67 aandeelhoudende SHM's, VVH is de 68<sup>e</sup> aandeelhouder. Bijna 9 op 10 leden van VVH zijn vennoot van ASTER cv.

Dankzij ASTER cv zullen er in de komende vijf jaar 733.481 zonnepanelen geplaatst worden op 58.004 gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is goed voor een productie van 234.714 MWh groene stroom per jaar. De opgewekte zonne-energie zorgt voor een vermindering van 39.667 ton CO<sub>2</sub>, vergelijkbaar met de hoeveelheid CO<sub>2</sub> die een bos van 1.652.792 bomen met een oppervlakte van zo'n 33 km<sup>2</sup> jaarlijks uit de lucht kan halen.

Met de ondertekening van de oprichtingsakte is het startschot voor het eerste initiatief van ASTER cv gegeven. ASTER cv verwacht in het najaar van 2021 de eerste panelen te leggen.



De oprichting van ASTER cv kon heel wat media-aandacht genieten. Zo verscheen er een exclusief interview met Björn Mallants, gedelegeerd bestuurder van ASTER cv en directeur van VVH, in zowel Trends, De Tijd als in De Standaard. Ook andere media, zoals De Morgen, Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad en Gazet van Antwerpen pikten de boodschap op. Enkele online vakbladen zoals Bouwkroniek en Architectura, Bouwen en Wonen, maar ook Energienieuws, Energie Bewust Ontwerpen en Solar Magazine publiceerden een artikel over de doelstellingen van ASTER cv.

Enkele dagen na de algemene vergadering, kwam het bestuur van ASTER voor de eerste keer samen om de eerste praktische zaken verder te bespreken.

De leden van het bestuur zijn:

- Etienne Audenaert (directeur WoonAnker Waas)
- Alain Bielen (directeur Cordium)
- Wouter Gehre (directeur Woonhaven Antwerpen)
- Marc Heughebaert (voorzitter WoninGent)
- Björn Mallants (directeur VVH en gedelegeerd bestuurder ASTER cv)
- Guy Tordeur (voorzitter Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting)
- Jeanique Van den Heede (directeur SHM Vlaamse Ardennen)
- Jurgén Vanlerberghe (bestuurder De Mandelen gedeputeerde van de Provincie West-Vlaanderen bevoegd voor onder andere milieu, natuur en landschap)
- Koen Verdru (directeur Mijn Huis)

### **Raamcontract zonnepanelen**

Op 4 december 2020 publiceerde ASTER cv de oproep tot indiening van aanvragen tot deelneming voor de overheidsopdracht voor leveringen met als voorwerp 'Raamcontract voor het leveren, plaatsen, monitoren en onderhouden van fotovoltaïsche zonne-energiesystemen.'

De openbare aanbesteding is een Europese mededingingsprocedure met onderhandeling in twee fases. In de selectiefase konden bedrijven zich kandidaat stellen tot 31 januari 2021. De geselecteerde kandidaten krijgen vervolgens het bestek en kunnen dan een offerte indienen.

### *'ASTER cv zorgt voor positieve energie in de sector'*

### **ASTER cv erkend als sociale onderneming**

In december 2020 werd ASTER erkend als sociale onderneming. ASTER cv wil een maatschappelijke winst genereren. Dankzij ASTER, zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen de CO<sub>2</sub>-uistoot jaarlijks met 39.667 ton verminderen.

Daarnaast pakt ASTER cv energiearmoede in Vlaanderen aan door zo veel mogelijk sociale huurders te laten genieten van een 'zonnebonus' die hen jaarlijks, afhankelijk van het verbruik, tientallen euro's bespaart op hun energiefactuur.

Vice-eersteminister en minister van Economie en Werk Pierre-Yves Dermagne erkende ASTER cv als sociale onderneming voor onbepaalde duur met ingang van 1 december 2020.

Blijf je graag op de hoogte van de activiteiten van ASTER cv?

Neem dan regelmatig een kijkje op [www.aster.vlaanderen](http://www.aster.vlaanderen)

## Evaluatie werking VVH door Procura

### Wat verwachten van SHM's van bestuur en beleid van VVH?

*Een blik in de spiegel*

In het voorjaar deed Procura, het kenniscentrum voor non-profit en sociale economie van Beweging.net, samen met onderzoeksbureau Aqarto een uitgebreide anonieme online bevraging. De enquête bestond uit drie delen: één vragenlijst was enkel bestemd voor de bestuurders van VVH over het bestuur van de ledenvereniging. De beide andere vragenlijsten richtten zich tot alle leden (voorzitters en directeurs van SHM's) en handelden over het beleid en de belangenbehartiging en over de communicatie en de dienstverlening. Elke vragenlijst bestond uit 30 stellingen waarop met een cijfer op een vijfpuntenschaal kon worden geantwoord en drie open vragen.

#### Hoge respons

De algemene respons op de drie vragenlijsten was zeer hoog (82%). Uit de effectiviteitsindex bleek dat op 86% van de 90 stellingen minstens voldoende werd gescoord, wat in dergelijke bevragingen beschouwd wordt als 'zeer goed'. De gemiddelde score op alle items samen (de performantie-index) was 73 of 'goed'.

'Fundamenten, digitale nieuwsbrieven, adviezen en informatie naar de leden scoren heel goed'

#### De resultaten

De grote meerderheid van de bestuurders van VVH oordeelt positief over de samenstelling van de raad van bestuur, de betrokkenheid en de interactie tussen de bestuurders en de organisatie en de verslaggeving van de bestuursvergaderingen. Een bedenking die wel regelmatig terugkomt is het grote aantal bestuurders. De leden voelen zich voldoende betrokken bij VVH en onderschrijven de doelstellingen, zoals omschreven in het Memorandum 2019, dat samen met de leden werd opgemaakt, en de geformuleerde beleidsdoelstellingen. Een grote meerderheid van de SHM's is ervan overtuigd dat sociaal wonen een multidisciplinaire aanpak vereist.



Zowat alle respondenten zijn het erover eens dat VVH actief werkt aan een positief imago van de sociale huisvestingssector. Ook de belangenbehartiging van de sociale huisvestingssector scoort goed. Het is voor de leden wel niet altijd even duidelijk voor welke dienstverlening ze bij VVH of bij de VMSW terecht kunnen. De leden zijn ook niet altijd op de hoogte over de werking van VVH, bijvoorbeeld over de thematische

clusterwerking. Het magazine Fundamenten, de digitale nieuwsbrieven en de adviezen en informatie naar de leden over o.a. wetgeving scoren heel goed. De website, het ledenforum en de ledenpagina's op de website zijn minder goed gekend bij de leden. Ook de bekendheid van VVH op social media scoort minder goed.

**Samengevat**

Het onderzoek toont cijfermatig onderbouwd aan dat zowel het bestuur, het beleid als de werking van VVH algemeen positief beoordeeld worden door de leden. De belangrijkste werkpunten zijn de bestuurlijke organisatie van de vereniging, betere afspraken met de VMSW over wie welke dienstverlening aanbiedt, de bekendheid van VVH op social media en de ledenpagina's en het ledenforum van de website. De VVH-medewerkers staan alvast klaar om er werk van te maken!

## VVH-forum in coronatijden

***Tussen maart en mei 2020 werd het forum van VVH maximaal ingezet om ervaringen uit te wisselen over de aanpak van de coronacrisis door de SHM's: een inspirerende communicatietool, zo bleek.***

Het internetforum op de website van VVH is een voor iedereen toegankelijk digitaal communicatie - platform over sociale huisvesting in Vlaanderen. Medewerkers van SHM's en van de VMSW kunnen actief bijdragen leveren over verschillende thema's rond sociale huisvesting. Juridische vraagstukken, maar ook technische aangelegenheden en sociale engagementen worden er gedeeld. Gebruikers kunnen opmerkingen plaatsen, vragen stellen of reageren. Vindt iemand een bepaald thema interessant, dan kan hij kiezen om dit te volgen om op de hoogte te blijven van nieuwe wendingen. Zo wordt er gemakkelijk een nieuwe discussie gestart. Het resultaat: SHM's inspireren en nieuwe inzichten delen.

### **Welzijnsinitiatieven: telefoonacties, boodschappendiensten, ontspanningstips...**

In coronatijden vroeg VVH zich af welke welzijnsacties SHM's ondernemen voor hun sociale huurders. De koepelvereniging lanceerde een oproep naar haar leden en plaatste daarna de verschillende initiatieven op het forum. De respons was groot. Maar liefst 41 discussies werden gestart over dit onderwerp.



SHM DE ARK

Heel wat SHM's organiseerden de voorbije maanden welzijnsacties om de huurders zo een hart onder de riem te steken. Verschillende van deze initiatieven lopen vandaag nog verder. De meeste SHM's organiseerden heuse telefoonacties naar de meest kwetsbare huurders om de eenzaamheid te breken, om hulpvragen in kaart te brengen, om hen gericht door te verwijzen of gewoon om een babbeltje te slaan. Een ander populair welzijnsinitiatief bleek het aanbieden van een boodschappendienst.

Hiervoor schakelden de SHM's hun eigen sociale dienst in of werkten ze nauw samen met de OCMW's, de CAW's en andere welzijnsorganisaties. Sommige SHM's gaven hun huurders een plantje met een bemoedigende boodschap. Elke sociale huurder ontving een plantje. Dit initiatief werd warm onthaald. Ook aan ontspanning werd gedacht. Enkele SHM's zetten (extra) woordzoekers of kleurplaten in hun nieuwsbrief.

### **Extra thema's**

Naast welzijnsinitiatieven werden er nog twee andere categorieën toegevoegd, namelijk 'Huurprijsherziening & verhuisbewegingen' en 'Praktijkvoorbeelden: heropstart'.

### **Efficiënt en inspirerend communicatiemiddel**

Eén ding is alvast zeker: het forum won de afgelopen maanden heel wat aan populariteit. Het bleek een efficiënt communicatiemiddel in woelige tijden dat druk werd geraadpleegd. Sommige gedeelde initiatieven werden meer dan 100 keer bekeken. Een succes.

## **Paritair Comité 339(.01)**

In 2020 kwam het PC 339.01 drie keer samen. Verschillende thema's kwamen aan bod. Zo werd er o.a. gesproken over tijdelijke werkloosheid n.a.v. corona en de bijhorende compensatiemogelijkheden, arbeidsduur, eindejaarspremie en de gevolgen voor het personeel van het traject woonmaatschappijen. Over dit laatste thema werd een afzonderlijk overleg met de vakbonden opgestart. Ook HURpunt neemt aan dit overleg deel aangezien ook het personeel van de SVK's zal overgaan naar de woonmaatschappij. Moeilijkheid is hier dat het personeel van de SVK's onder een ander paritair comité valt (PC319.01). Dit overlegging een eerste keer door op 1 december 2020 en wordt verdergezet in 2021.

Een belangrijk akkoord werd bereikt over de oprichting van een fonds voor bestaanszekerheid. Dit fonds met zetel bij VVH zal worden opgericht met de middelen die nu al ter beschikking zijn. Het gaat om 0,10 % RSZ-bijdragen voor risicogroepen die nu al door de SHM's betaald worden, maar die specifiek gebruikt zouden kunnen worden ter financiering voor zo'n fonds. Zo blijft dat geld in de sector. Zo'n fonds kan tussenkomen in kosten voor vorming, zelf vormingen organiseren, welzijns campagnes voeren, enz.. VVH bereidt de oprichting voor.

Er werden in PC 339.01 geen cao's afgesloten.

## **Paritair Comité 339**

Sinds de oprichting van het subcomité in 2019 kwam dit nationale comité niet meer samen. PC339 blijft wel naast het subcomité bestaan. Moest men bijvoorbeeld één van de drie in dit paritair comité gesloten cao's willen wijzigen of ontbinden (cao syndicale afvaardiging, cao indexeringsmechanisme en cao minimumloon), dan moet dat binnen dit nationale PC overeengekomen worden.

Op 3 juli 2020 verstreek het mandaat van de leden-vertegenwoordigers van dit nationale paritair comité. VVH (incl. VLEM) diende op 19 februari 2020 opnieuw haar kandidatuur in. Volgende stappen zijn de publicatie van de leden-vertegenwoordigers in het Belgisch Staatsblad en de vraag naar hernieuwing van de mandaten (effectieve en plaatsvervangende leden).

## Juridische dienstverlening

In 2020 werden **453 juridische vragen** beantwoord door het kenniscentrum. Hieronder vindt u een opdeling per thema.

<b>Thema</b>	<b>Aantal</b>
Sociaal recht/PC	100
Sociaal huurrecht	98
Vennootschapswetgeving	86
Overheidsopdrachtenwetgeving	64
Openbaarheid bestuur	19
(vroegere) Overdrachtenbesluit	16
UBO	8
Privacy/GDPR	8
Traject woonmaatschappijen	6
Belastingen	5
<b>Totaal</b>	<b>453</b>

### Duiding:

Vele van deze vragen zijn coronagerelateerd. Zo werden de leden o.a. geholpen met vragen over:

- telewerk en tijdelijke werkloosheid (onder thema sociaal recht);
- claims aannemers (onder overheidsopdrachtenwetgeving);
- uitstel of alternatieve wijze van organiseren van AV en RvB (onder vennootschapswetgeving);
- aangepaste regels protocol of draaiboek (vb. actualisatie, plaatsbezoeken) (onder thema sociaal huurrecht).

De vragen over ASTER, de door VVH georganiseerde groepsaankopen en stand van zaken in lopende dossiers zijn hier niet inbegrepen.

### Nieuwsberichten

In 2020 verstuurde VVH **102 nieuwsberichten** waarvan 52 coronagerelateerd, 25 over de relevante beslissingen van de Vlaamse overheid en 25 over allerhande thema's.

## Juridische adviezen

### **Adviezen over schadeclaims opdrachtnemers (overheidsopdrachten) n.a.v. de coronapandemie en -maatregelen en de negatieve prijsherziening**

Op vraag van VVH werd bij Equator juridisch advies ingewonnen over de mogelijkheden naar aanleiding van de vele schadeclaims van opdrachtnemers ingevolge de coronacrisis. Overeenkomstig artikel 38/9 KB AUR, kan een opdrachtnemer in het geval van vertraging/meerkosten door onvoorziene omstandigheden/overmacht (verstoring contractueel evenwicht) een termijnverlenging of (in het geval van een ernstig nadeel) een schadevergoeding vragen. Hiertoe dient aan verschillende voorwaarden voldaan te zijn. Sinds maart 2020 ontvingen SHM's claims van opdrachtnemers (modelbrieven opgemaakt door hun belangenverenigingen, waarin hoofdzakelijk voorbehoud werd gemaakt voor meerkosten/vertragingen). Geadviseerd door Equator voorzag VVH in modelantwoordbrieven, die door de SHM's aangepast konden worden naar de concrete omstandigheden. Daarnaast werd samen met Equator een webinar georganiseerd en voorzag Equator ook een oplossingsgericht stappenplan (al dan niet in samenspraak met de opdrachtnemers). In een later stadium werd ook een modeldading voorzien en sectorale niet-bindende richtlijnen. Equator werkte ook modelcoronaclausules uit die kunnen worden opgenomen in de opdrachtdocumenten voor nieuwe aanbestedingen. In een tweede fase ontvingen de SHM's ook claims i.v.m. de negatieve prijsherziening. Ook hiervoor werden in samenwerking met Equator modelantwoordbrieven opgesteld en werd nadere toelichting en een sectorale niet-bindende richtlijn voorzien.

### **Advies beleidsnota Wonen 2019-2024 (woonmaatschappij)**

Aan Liedekerke werd advies gevraagd i.v.m. de juridische aanvechtbaarheid van een aantal voorstellen opgenomen in de beleidsnota wonen 2019-2024. Het advies omvat een korte toelichting bij de beleidsnota en de bepalingen ervan die impact zouden kunnen hebben op de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen (o.a. fusie sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren en beperking deelname private aandeelhouders). Vervolgens wordt onderzocht welke grondwets- en verdragsbepalingen met deze voorstellen geschonden worden. Voornamelijk de vrijheid van vereniging, het eigendomsrecht en het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel komen in het gedrang. Er is ernstige kritiek mogelijk op de maatregel die de stemrechten van de private aandeelhouders op de algemene vergadering zou beperken tot een minderheid en de maatregel die het privaat aandeelhouderschap beoogt uit te doven, in die mate, voor wat die laatste maatregel betreft, dat hierbij niet in een volledige terugbetaling van de inbreng voorzien wordt. Ook de gedwongen fusie kan vanuit dit oogpunt bestreden worden. Daarnaast is het verdedigbaar dat een gedwongen fusie niet bestaanbaar is met de vrijheid van vereniging, gelet op eerdere adviezen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State en gelet op het feit dat het hier niet om een sanctieregeling gaat, maar om een algemene verplichting. Wel moet er rekening mee gehouden worden dat de decreetgever een ruime beleids marge geniet inzake de sociale woonmarkt, omdat het recht op behoorlijke huisvesting hierin betrokken is. Een en ander zal afhangen van de concrete uitwerking van deze voorstellen in een ontwerp of voorstel van decreet. Er werd Liedekerke tevens advies gevraagd over de onverenigbaarheid van personeelsleden van een SHM en een lokaal politiek mandaat.



**Screening “Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen” en de bijgevoegde memorie (woonmaatschappij)**

Op vraag van VVH werd door Equator in een memo de situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, diens aandeelhouders en – zij het wel in mindere mate – die van de sociale verhuurkantoren bekeken in het licht van de op til staande wijzigingen. De memo betreft een samenvatting van opmerkingen die kunnen worden geformuleerd op het ontwerp van decreet (niet exhaustief). Geconcludeerd wordt dat – als deze hervormingen worden doorgezet - de toekomstige woonmaatschappijen een veel sterkere publiekrechtelijke inkleuring zullen krijgen, daar waar vandaag slechts sprake is van sterk gereguleerde privaatrechtelijke (dan wel semi-publiekrechtelijke) entiteiten belast met functionele openbare diensten en met (beperkte) private deelname. Die transitie roept complexe vraagstukken op zoals de verenigbaarheid met de bevoegdheidsverdelende regels en het respect voor bepaalde grondrechten.

## Rechtspraak

### **Vonnis rechtbank van eerste aanleg Antwerpen (beroep): controle buitenlandse eigendommen**

In beroep wordt de uitspraak van het vredegerecht van het 3<sup>de</sup> kanton te Antwerpen van 5 december 2019 inzake controle buitenlandse eigendommen door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen (vonnis van 9 november 2020) grotendeels bevestigd. Het door de SHM onrechtmatig verkregen bewijs (grondslag voor gegevensverwerking: toestemming – niet geldig tot stand gekomen, want geen vrije keuze) waaruit blijkt dat de betrokken sociale huurder(s) in het bezit zijn van eigendommen in het buitenland dient niet uit de debatten geweerd te worden (*Antigoon*-leer). Er is *in casu* geen gebrek waardoor de betrouwbaarheid van het bewijs wegvalt of waardoor het recht op een eerlijk proces in gevaar wordt gebracht. De betrokken sociale huurders betwisten *in casu* niet het in het bezit zijn van buitenlandse eigendommen. Bijgevolg wordt ook in beroep geoordeeld dat de huurovereenkomst ontbonden dient te worden, nu de huurders hun buitenlandse eigendommen niet hebben aangegeven (huurdersverplichting). De huurders zijn gehouden tot het terugbetalen van de ten onrechte verkregen sociale korting. Er is geen grondslag voor het aanrekenen van de kosten van het vermogensonderzoek aan de sociale huurders.

### **Beslissing ten gronde geschillenkamer gegevensbeschermingsautoriteit: beginselen gegevensverwerking**

Naar aanleiding van verschillende klachten bij de gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) door 1 huurder werd een SHM op verschillende punten veroordeeld, alsook tot het betalen van een boete (uitspraak GBA 13 november 2020). De GBA oordeelde onder andere dat:

- Privacybeleid & het inzage recht (art. 15 AVG): privacybeleid te onduidelijk en te vaag. Moet ondubbelzinnig aangeven welke verwerkingen er gebeuren. Eenduidig gebruik van begrippen.
- Functionaris gegevensbescherming (DPO):
  - o geen aantoonbaar advies van de DPO bij de gebruikte juridische info en *legal disclaimer* en de via de website verwerkte gegevens. Men moet dus kunnen aantonen dat de DPO actief advies geeft omtrent privacybeleid en http-websites waar persoonsgegevens werden verwerkt.
  - o Mailbox van vermelde mailadres (bv. *privacy@...*) moet ook toegankelijk zijn voor DPO. Hier was ter zitting ook wat discussie over, maar de GBA hield hier finaal aan vast.
  - o Wanneer gebruik gemaakt wordt van een raamcontract voor de aanduiding van een DPO moet de eindverantwoordelijke zelf de keuze voor de DPO verantwoorden op basis van de *professionele kwaliteiten en, in het bijzonder, zijn deskundigheid op het gebied van de wetgeving en de praktijk inzake gegevensbescherming*.
- Cookiebeleid:
  - o Geen toestemming gevraagd/gegeven
  - o Embedded Youtube- of facebook-links of google-analytics
- Camerawet: onduidelijk waarom er camera's zijn. Camerawet geeft aan dat er een register van camera's moet zijn, wat er niet was.
- Verwerking verbruiksgegevens: geen toestemming gevraagd/gegeven.
- Medische gegevens i.k.v. toewijzing aangepaste woning: GBA volde de klager hier niet omdat het gebruik niet oneigenlijk was en de betrokkene de gegevens zelf had aangereikt.

De vraag stelt zich in eerste instantie of de GBA bevoegd is. Hierover bestaat onduidelijkheid tussen de GBA en de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC). Er werd door de SHM niet in beroep gegaan bij het marktenhof.

### **Vonnis rechtbank van eerste aanleg Antwerpen (beroep): gevolgen mutatie op lopende huurovereenkomst**

In deze zaak moest de rechtbank van eerste aanleg in Antwerpen uitspraak doen over de gevolgen van een mutatie op een (lopende) huurovereenkomst. In het dossier in kwestie huurde de bewoner al ruime tijd bij de SHM en was er, na gezinsuitbreiding, een interne mutatie. Kort daarna ontdekte de SHM dat de sociale huurder in het verleden onjuiste verklaringen had gedaan over het gezinsinkomen, waardoor die laatste – onterecht – van een lagere huurprijs had kunnen genieten. De SHM vorderde daarop de sociale korting terug en deed een opzegging. De huurder betaalde de sociale korting, maar betwistte de opzegging. De rechter (in graad van beroep) volgde de huurder. SHM's kunnen op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen in het kader van een vroegere huurovereenkomst een nieuwe overeenkomst, die tot stand gekomen is naar aanleiding van een mutatie, niet opzeggen. Het voorwerp van het contract is namelijk gewijzigd. Andere vorderingen na beëindiging van het 'oude' contract blijven wel bestaan (bv. mogelijkheid tot terugvorderen sociale korting).

### **Stand van zaken RSZ-procedure**

De raad van bestuur van VVH en van VLEM beslisten op 7 januari en 6 mei 2019 dat de kosten voor de procedure van De Mandel tegen de RSZ inzake RSZ-verplichtingen bij werven met sociale koopwoningen bij de arbeidsrechtbank na vrijwillige verschijning zullen gedragen worden door alle SHM's die koopwoningen bouwen. Na het indienen van een bezwaarschrift zonder gunstig gevolg werd een procedure middels vrijwillige verschijning ingeleid voor de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Roeselare. De zaak werd inmiddels gepleit, waarbij het arbeidsauditoraat ervoor gekozen heeft geen standpunt in te nemen in de zaak. Een uitspraak wordt verwacht in het voorjaar van 2021.

### **Stand van zaken procedure tegen administratieve beslissing i.v.m. bezwaar vrijstelling onroerende voorheffing**

Het Grondwettelijk Hof deed een interessante uitspraak over de vrijstelling van onroerende voorheffing voor bepaalde zorgaanbieders. Het gaat om art. 12 §1 WIB: *“Vrijgesteld is het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige of een bewoner zonder wintoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.”*

Tot voor die uitspraak werd het begrip 'andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen' zeer strikt geïnterpreteerd, meer bepaald als 'instellingen die fysieke of geestelijke zorg verstrekken'. In het desbetreffende arrest beschouwt het Hof die strikte interpretatie als ongrondwettelijk. Ook andere zorg aan hulpbehoevende personen zoals bijvoorbeeld sociale en maatschappelijke dienstverlening is volgens het Hof vrijgesteld. VVH ziet hierin een opportuniteit om ook SHM's van die vrijstelling te laten genieten. Het is belangrijk dat de ongelijke behandeling in vergelijking met private initiatieven (vb. sociale assistentiewoningen: private initiatieven krijgen een vrijstelling, de sociale huisvestingssector enkel korting) wordt aangekaart. VVH maakte daarom een model van bezwaarschrift op dat de leden konden indienen. Omdat een lopend bezwaarschrift de betaaltermijn niet opschort werd de leden aangeraden de belasting te betalen om interesten te vermijden. Op basis van een bevraging van VVH bleek dat minstens 37 leden zo'n bezwaarschrift indienden (exact aantal ligt waarschijnlijk hoger aangezien 44 van de 77 leden aan de bevraging deelnamen).

Woonhaven startte een gerechtelijke procedure tegen de negatieve beslissing die zij van Vlabel n.a.v. het ingediende bezwaarschrift ontvingen.

Verschillende leden ontvingen vervolgens de boodschap dat de beslissing uitgesteld wordt in afwachting van een gerechtelijke uitspraak in een gelijkaardig dossier. De Raad van Bestuur besloot op 4 november 2019 dat VVH Woonhaven (financieel) zal ondersteunen aangezien het hier een principiële kwestie betreft die heel de sector aanbelangt. De zaak van Woonhaven zou, na uitwisseling van conclusies, behandeld worden op de openbare terechtzitting van de bevoegde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Oost-Vlaanderen op 10 maart 2021. De zaak werd voor onbepaalde tijd uitgesteld.

## Fundamenten 2020



2021-1	<p>EEUWELINGEN – De 100-jarige Marie blikt terug op de mooiste periode uit haar leven toen ze in haar sociale woning woonde</p> <p>ROOTS – Davy Gilles, Vlaamse zanger en acteur, over zijn roots in een sociale woonwijk</p> <p>ACTUEEL – Sociaal wonen als investering? Ja in mensen, niet in dividenden ...</p> <p>VRAGEN AAN Sébastien Garnier over de niet-publieke financiering en subsidiëring</p>
2020-4	<p>EEUWELINGEN – De 100-jarige Gerardine leeft al 65 jaar in sociale woonwijk in Houthalen</p> <p>DOSSIER - Politiek journalist Liliana Casagrande over haar jeugd in Limburgse sociale woonwijken</p> <p>ACTUEEL - Woonmaatschappijen: Wie centraal moet staan zijn onze (kandidaat) huurders, onze medewerkers en onze sector</p> <p>VIJF VRAGEN OVER - Klimaatdoelstellingen 2050 - klimaatneutraal sociaal wonen in Vlaanderen</p>
2020-3	<p>EEUWELINGEN – De 100-jarige Albertine woont nog zelfstandig in haar sociale woning van SHM De Mandel</p> <p>DOSSIER - Walter Grootaers over zijn jeugd in sociale woonwijk in Lier</p>

	ACTUEEL - Wat na corona? Nog meer investeren in sociaal wonen natuurlijk VVH - Ledenforum in coronatijden
2020-2	EEUWELINGEN – De 100-jarige Irène woont na 45 jaar nog zelfstandig in haar sociale woning DOSSIER - Sociaal woningbeheer, hoe pakt WoninGent dat aan? VRAGEN AAN – Socioloog Pascal De Decker: "Sociale huisvesting zou onzichtbaar moeten zijn." VVH - 57 SHM's beslisten al om te participeren in de coöperatieve vennootschap ASTER

## Persbericht

In 2020 verspreidde VVH het volgende persbericht:



PERSBERICHT, Antwerpen 3 april 2020

### **Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen organiseren solidariteitsacties om sociale huurders een hart onder de riem te steken in coronatijden**

***In crisistijden zoals deze wordt het samenhangingsgevoel extra aangewakkerd. Van zelfgemaakte mondknaskers, een herhaaldelijk luid applaus voor de zorgverleners tot een georganiseerde berentocht. De solidariteit tussen de Vlamingen onderling is groot. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hun steentje bij.***

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, of kortweg VVH, lanceerde een oproep naar de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in Vlaanderen. VVH vroeg zich af welke acties er ondernomen worden voor de sociale huurders. De respons was groot. VVH plaatste de verschillende initiatieven op haar forum. Op deze manier inspireren SHM's elkaar en worden ze makkelijk met elkaar in contact gebracht.

'Sociaal wonen gaat over zoveel meer dan enkel een goedkope huurprijs, maar ook over gezondheid, onderwijs, sociaal weefsel, enz.,' zegt Björn Mallants, directeur van VVH. 'In deze omstandigheden bewijzen we dat meer dan ooit.'

Ondanks de moeilijke situatie – de meeste medewerkers werken van thuis – gaven al een derde van de SHM's concrete initiatieven door om de collega's te inspireren. Die SHM's beheren samen ongeveer de helft van het sociaal huurpatrimonium. En elke dag komen nog voorbeelden binnen. 'Het blijkt duidelijk dat de SHM's volop bezig zijn met dergelijke initiatieven,' meldt de directeur van VVH.

#### **Samen tegen eenzaamheid**

De sociale huisvestingssector is een essentiële sector in deze omstandigheden. Goed en betaalbaar wonen is zeker in deze situatie heel belangrijk. Als je in 'uw kot' moet blijven, is een goed en betaalbaar kot evident het fundament om deze situatie door te komen.

Naast virussen, wetten en praktische bezwaren die dromen en daden in de weg staan, zijn er 145.000 gezinnen en alleenstaanden die in een sociale woning wonen. Ze bevinden zich vaak in heel kwetsbare situaties (dikwijls nog versterkt door deze crisis). 'Ondanks de moeilijke omstandigheden om contact te onderhouden, zetten onze SHM's zich volop in om die persoonlijke, sociale dimensie ook nu vorm te geven. Want we willen dat niemand achterblijft!', stelt Mallants.

Ook voor andere groepen die in kwetsbare situaties op de woonmarkt – zoals dak- en thuislozen -vertoeven zoekt de sector overigens oplossingen samen met het CAW, OCMW en andere welzijnsinstellingen.

### **Tous ensemble, ook in de sociale huisvestingssector**

Inkomensverlies is een groot risico voor de sociale huurders, die het sowieso lastig heeft op de eindjes aan mekaar te knopen. Ook is een groot percentage van de sociale huurders ouder dan 65 jaar en behoort dus tot de risicogroep. De eenzaamheid die deze crisis met zich meebrengt, mag evenmin niet onderschat worden.

De meerderheid van de SHM's, onder andere WoonWel (Oostende), Sociaal Wonen in Leuven, Het Lindenhof (Blankenberge)... organiseren daarom heuse telefoonacties naar de meest kwetsbare huurders om zo de eenzaamheid te breken. SHM De Ideale Woning (Antwerpen) getuigt zo maar liefst 102 telefoontjes (!) per dag te maken. Om eventuele hulpvragen in kaart te brengen, om huurders gericht door te verwijzen of gewoon om een babbeltje te slaan. Een ander populair welzijnsinitiatief blijkt het aanbieden van een boodschappendienst. Hiervoor schakelen de SHM's hun eigen sociale dienst in of werken nauw samen met de OCMW's en andere welzijnsorganisaties. 'We contacteren onze huurders om te vragen of ze ergens hulp nodig hebben, of we boodschappen kunnen doen, er problemen zijn om de huur te betalen... Maar vooral vaak ook om gewoon wat menselijk contact aan te bieden,' zegt Björn Mallants. 'Ook geven we de huurders praktische tips over het verluchten van hun woning en dergelijke, contactblaadjes voor de burens, afvalophaling, ...'

Woonpunt Schelde-Rupel (Zwijndrecht en Schelle) opende een platform op [www.giveaday.be](http://www.giveaday.be). Dankzij deze website worden sociale huurders die hulp wensen, samengebracht met een vrijwilliger uit de buurt. SHM Kempisch Tehuis (Hasselt) ontwikkelde een 'beste buur-kaartje' dat burens met elkaar in contact brengt om elkaar te helpen waar nodig. Woonhaven Antwerpen en WoningGent – de twee grootste SHM's - hebben zelfs volledige actieplannen opgemaakt om deze uitzonderlijke situatie aan te pakken. WoningGent gaf die aanpak de naam 'social hugging'. De SHM's in Limburg hebben ook een globale aanpak uitgewerkt via hun samenwerking in Woonplatform Limburg.

Ook de jongste doelgroep wordt in deze tijd niet vergeten. Kempisch Tehuis verspreidt via hun social media kanalen '7 tips om je dag te organiseren met kinderen in huis' en De Ideale Woning zorgt voor ontspanning door kleurplaten op te sturen naar gezinnen met kinderen.

'Maar vooral het menselijke contact is iets waar we in deze situatie maximaal op in zetten,' besluit Mallants. 'Mensen het gevoel geven dat ze er niet alleen voorstaan en dat ze weten dat ze ons ook in deze omstandigheden altijd kunnen bereiken als het nodig is.'



## DEEL 3: OVERLEG

---

2020 was niet alleen omwille van de coronapandemie – die een groot deel van de activiteit van VVH opsloopte - een apart jaar. Ook de ‘reguliere’ werking van VVH verliep niet volgens de geijkte paden. Door het traject richting de woonmaatschappij – dat werd uitgezet in het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 – lag de focus van de belangenverdediging en het zowel intern als extern overleg vooral hierop. Op hetzelfde moment liep de normale werking natuurlijk ook verder. Maar we kunnen stellen dat het zwaartepunt van de activiteiten van VVH – ook op vlak van overleg en vertegenwoordiging (Deel 4) – vooral op deze twee thema’s, de coronapandemie en het traject woonmaatschappij, lag.

### Overleg woonadministratie – sector

In de vorige legislatuur werd een overleg opgestart tussen de administratie (de VMSW en Wonen Vlaanderen) en VVH. Dit nam grotendeels de plaats in van het vroegere overleg tussen de VMSW (daarvoor VHM), VLEM en VVH. Het was een moment om diverse aspecten – zowel regelgevende initiatieven als operationele dossiers – te bespreken. Diverse ad hoc werkgroepen – bijvoorbeeld in het kader van het traject woonmaatschappij – en de regelgevende verankerde vertegenwoordiging via het overlegplatform sociaal wonen hebben echter ook de rol van dit overleg overgenomen, waardoor dit niet meer samenkomt. Mogelijk definitief, mogelijk wordt dit terug opgepikt na het wegebben van de coronapandemie en het afronden van het traject woonmaatschappijen.

### Kabinet

Met het kabinet van de minister van Wonen – sinds het najaar van 2019 is dit minister Matthias Diependaele - werd regelmatig overlegd. Aan de ene kant werden een aantal dossiers in voorbereiding vaak informeel afgetoetst. Daarnaast werden ook een aantal meer formele overlegmomenten georganiseerd. Daarnaast maakt het kabinet ook deel uit van een aantal van de regelgevend verankerde organen waarin VVH vertegenwoordigd is. Ook in het overleg met het kabinet waren de coronapandemie en het traject woonmaatschappij de voornaamste thema’s (naast het ASTER-project, zie elders in dit jaarverslag). Maar ook het dossier van de sociale kredietbemiddeling – de voorbereiding van de verschuiving van de backoffice naar het Vlaams Woningfonds - werd een aantal maal besproken. Daarnaast werd ook contact opgenomen met het kabinet over het wegvallen van de ‘subsidie’ voor actieve SHM’s. Dat budget werd in 2020 aangewend om 20 miljoen euro extra te voorzien voor klimaatmaatregelen, aangezien de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds voor sociaal wonen weggevallen zijn.

Een aparte vermelding gaat over de aanpassing van de huurprijs op 1 januari 2020. In de loop van het najaar van 2019 werd hierover uitvoerig bericht in de media. Maar ook in het voorjaar van 2020 bleef dit thema actueel, en werd regelmatig afgestemd tussen kabinet en sector. Onder meer de resultaten van de analyse die gemaakt werd van de aangepaste huurprijzen werd besproken. Ook in het kader van de aanpassing aan de regeling in het kader van personen met een handicap – en de toepassing hiervan – werd overlegd met het kabinet om tot een pragmatische implementatie te komen.

Ook de stuurgroep SVKPro kan in deze vermeld worden. De directeur van VVH werd in deze stuurgroep, met het kabinet, HUURPunt en administratie, toegevoegd als expert. Zeker in het licht van het traject woonmaatschappijen verschaft dit interessante inzichten.

Specifiek in het kader van het traject woonmaatschappij werd reeds in januari 2020 samengezeten met het kabinet Wonen om de implementatie van de bepalingen uit het regeerakkoord te bespreken. Ook werd – begeleid door een advocatenkantoor – in februari onderhandeld over de eerste aanzet van de decreetksten in het traject woonmaatschappij. Hierin werden de SHM's herleid tot haast volledige publiekrechtelijke entiteiten. Samen met onze raadsman en de raadsman van het kabinet werd daarin een vergelijk gevonden, en de uitzondering op het privaat statuut hoofdzakelijk beperkt tot insolventie.

Met de minister zelf werd samengezeten rond het ontwerp van een nieuw toewijzingsmodel voor sociaal wonen. Het kabinet is ook vertegenwoordigd in de stuurgroep die het traject woonmaatschappij – en de diverse thematische werkgroepen – overkoepelt. VVH stuurde de minister ook een formele reactie naar aanleiding van de omzendbrief die hij stuurde als 'voorafname' op het decreet 'woonmaatschappij' – met onder meer een 'voorstel van modelstatuten'. VVH uitte haar bezorgdheid over deze nogal eenzijdige communicatie, die bovendien geen enkele wettelijke basis had.

In het kader van de coronapandemie is onder meer contact geweest met het kabinet Wonen over de schadeclaims van aannemers en de vraag tot tussenkomst bij een eventuele globale regeling, de tijdelijke opschorting van uithuiszettingen en de mogelijkheid tot snellere verlaging van de huurprijzen, het 'protocol' dat de werking van onze sector regelt in de verschillende stadia van de epidemie, de toepassing voor onze sector van sociaal wonen als essentiële dienst ...

De raadgevers op het kabinet Diependaele waarmee VVH hoofdzakelijk contact had waren dezelfde als op het vorige kabinet Homans, namelijk raadgever Jan De Craen en adjunct-kabinetchef Maarten Vanholle.

Eind 2020 werd Maarten Vanholle waarnemend kabinetchef, vanaf 2021 werd die functie definitief. Vanaf begin 2021 is Simon Gheysen de nieuwe adjunct-kabinetchef.

### **Afdeling Toezicht Wonen Vlaanderen**

De contacten met de afdeling Toezicht gebeuren vooral ad hoc, hoofdzakelijk met het afelingshoofd. Een formeel overleg vond niet plaats in 2020. Onder meer het onderzoek van Toezicht naar de aanpak van onderbezetting werd teruggekoppeld.

### **Steunpunt Wonen**

VVH is lid van diverse begeleidingsgroepen van het Steunpunt Wonen, zowel de directeur en andere teamleden, als vertegenwoordigers uit 'het veld' nemen deel.

In 2020 vond ondermeer een belangrijk onderzoek rond de begeleidingsnaden in sociaal wonen (SHM en SVK). Dit is een belangrijk onderzoek in het kader van het traject woonmaatschappij. Hiervoor werd onder meer een vragenlijst verspreid onder de SHM's, die nogal lang uitviel, wat ook gemeld werd. Er werd met een expertengroep van vier SHM-medewerkers ook meer in detail teruggekoppeld.

Ook werd een onderzoek gevoerd rond de toepassing van het Wetboek Economisch Recht (WER) in de huurmarkt. Een luikje daarvan is ook gewijd aan sociaal wonen. Dit is materie die regelmatig opduikt, dus zeker relevant (ook voor toekomstige evoluties in sociaal wonen – zo wordt vb. in het ontwerp van decreet ‘woonmaatschappij’ expliciet een uitzondering op bepaalde artikels van het WER ingechreven).

Daarnaast werden onderzoeken voorbereid of afgewerkt rond de invloed van persoonsvolgende financiering in de zorg voor wonen, diverse onderzoeken rond micro- en macroanalyses van de woonmarkt, woningkwaliteit, noodwoningen, de wenselijkheid van een bovenlokaal woonbeleidsniveau (relevant in het kader van het traject woonmaatschappij), de energetische staat van SHM-woningen,...

VVH ondertekende ook een ‘letter of intent’ voor een onderzoeksvoorstel met als titel ‘HOUSEQUAL’ in in het kader van de oproep 2020 voor het programma Strategisch BasisOnderzoek (SBO). Dit is een voorstel dat wordt ingediend bij het Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek – Vlaanderen, door een onderzoeksconsortium onder leiding van de KU Leuven (Promotor Sien Winters – tevens coördinator van het Steunpunt Wonen).

U vindt de afgeronde (en vrijgegeven) onderzoeken op de website [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be).

### **Vlaams Parlement**

In 2020 werd VVH tweemaal uitgenodigd in het Vlaams Parlement, een keer voor een hoorzitting, een maal voor een gedachtewisseling met de minister.

Op 4 juni vond een gedachtewisseling plaats rond de nieuwe huurprijsberekening die in voege ging op 1 januari 2020. Wonen Vlaanderen voerde daarover een uitgebreide analyse uit.

Op 15 oktober 2020 vond een hoorzitting plaats over het traject woonmaatschappij. Dit was dus voor de eerste principiële goedkeuring van het ontwerp van decreet op 23 december 2020. VVH verzamelde uitgebreid informatie bij haar leden ter voorbereiding van deze hoorzitting.

VVH werd wel in totaal 36 keer vermeld in schriftelijke parlementaire vragen en antwoorden, vragen om uitleg en de repliek, debatten in de commissie Wonen en de plenaire vergadering van het Vlaams parlement...

U vindt al deze documenten op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

### **Visitatieraad Sociale Huisvesting**

In de loop van 2020 vonden ondanks de coronapandemie toch de (meeste) geplande visitaties plaats.

Met de voorzitter van de visitatieraad werd door VVH regelmatig uitgebreid teruggekoppeld naar aanleiding van de tweede cyclus van visitaties, die in 2020 halfweg was.

In het kader van het traject woonmaatschappij werd – samen met HUURPunt en de administratie – een werkgroep opgestart (met diverse thematische subwerkgroepen) die een prestatiebeoordelingsdraaiboek zal opmaken voor de woonmaatschappij. Hierin zitten dus zowel aspecten van de werking van de SHM's als van de SVK's verwerkt. Aangezien de SVK's momenteel geen prestatiebeoordeling kennen is het een hele oefening om beide modellen vanuit de optiek van de woonmaatschappij in een draaiboek samen te brengen.

U vindt meer informatie [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be).

## **Housing Europe**

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

Sinds de algemene vergadering van Housing Europe in Tallinn - 5 en 6 juni 2018 - is de directeur van VVH lid van de Raad van Bestuur van Housing Europe. Sinds de virtuele algemene vergadering van Housing Europe in 2020 is de directeur van Woonpunt Zennevallei, lid van VVH, ondervoorzitter van de permanente werkgroep 'social affairs' van Housing Europe.

Door de coronapandemie vonden de meeste vergaderingen en activiteiten online plaats.

De directeur van VVH vertegenwoordigde Housing Europe onder meer op een overleg met de OESO in Parijs in februari 2020, ter voorbereiding van hun nieuwe studie over sociaal wonen. Daarnaast sprak hij in maart in Brussel op een workshop over energiearmoede voor kwetsbare huurders, een initiatief van het European Policy Centre en Housing Europe. De directeur nam ook deel aan diverse overlegmomenten met de Europese Commissie, zowel de administratie als de kabinetten van diverse Europese Commissarissen. Met Europees Commissaris Nicolas Schmit (tewerkstelling en sociale zaken) werd persoonlijk van gedachte gewisseld over sociaal wonen met een beperkte delegatie van Housing Europe. Ook andere stafleden van VVH namen deel aan diverse activiteiten van Housing Europe.

De directeur van VVH maakt ook deel uit van het '#Housing2030 initiative' – een initiatief van Housing Europe, UNECE en UN-Habitat. Hij maakte deel uit van het panel op een online congres op 12 november over de klimaatverandering en wonen.

In het kader van het 'Housing Solutions Platform' – een gezamenlijk initiatief van Housing Europe, de dak- en thuislozenkoepel FEANTSA en de Fondation Abbé Pierre - nam de directeur deel aan een webinar over samenwerking met religieuze organisaties in het kader van betaalbaar (sociaal) wonen. Op 12 november presenteerde de directeur van VVH ASTER op een ander webinar in het kader van het 'Housing Solutions Platform', dit maal gefocust op energetische renovatie voor de meest kwetsbare doelgroepen. Beide webinars worden gekaderd binnen de voorbeelden uit de publicatie *50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness and Housing Exclusion* van het platform waarin ook ASTER is opgenomen.

VVH tekende ook een letter of support voor het METABUILDING LABS-project waar Housing Europe aan deelneemt.

U vindt meer informatie op de website [www.housingeurope.be](http://www.housingeurope.be) en <https://www.housing-solutions-platform.org/> waar je ook de publicatie *50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness and Housing Exclusion*, kan consulteren. Meer info over het '#Housing2030 initiative' vindt u via <https://www.housing2030.org/>.

### **Andere administraties en kabinetten**

Regelmatig vindt er overleg plaats tussen VVH en andere Vlaamse en federale administraties. Onder meer werd er in 2020 overlegd met: VEB (zowel over het ASTER-project als over diverse operationele problemen bij de SHM's die klant zijn bij het VEB), OVAM (in het kader van Asbestarm Vlaanderen), VEA, de Vlaamse Bouwmeester (in het kader van de opvolging van de meesterproef), VREG, ABB (in het kader van de regiovorming)... op Vlaams niveau, en met de BTW-administratie, de FOD Economie, de FOD WASO... op federaal niveau.

Ook nam VVH regelmatig contact met diverse Vlaamse en federale kabinetten, naast het kabinet Wonen (zie hoger). Onder meer met het kabinet van de federale minister van Werk en Economie, Nathalie Muylle, en justitie, Koen Geens, werd regelmatig overlegd, ook en vooral in het kader van de coronapandemie. Na het aantreden van de nieuwe federale regering werd ook nog regelmatig op het federale niveau contact opgenomen. Op het Vlaamse niveau werd vooral met minister van Energie Zuhair Demir verschillende keren teruggekoppeld over diverse onderwerpen.

In het kader van het traject woonmaatschappij werd regelmatig contact opgenomen met – naast evident het kabinet van de minister van Wonen – de kabinetten van de vice-minister-presidenten Hilde Crevits en Bart Somers.

Dit naast de diverse contacten in kader van het ASTER-project (zie elders in dit jaarverslag).

### **Andere organisaties**

Naast de structurele contacten tijdens overlegmomenten en vertegenwoordigende mandaten (zie verder) werden tal van contacten georganiseerd met diverse andere organisaties, zoals VIVAS, de Woonwinkels, het VHP, de Verenigde Eigenaars, diverse bouwondernemingen en leveranciers, de VCB, de Bouwunie, de VRP, HUURpunt, VVSG, provinciebesturen, NAV, CIB, de Koning Boudewijnstichting, de Vlaamse Ombudsman, de Kinderrechtencommissaris... Dit naast de diverse contacten in kader van het ASTER-project (zie elders in dit jaarverslag).

In het kader van het traject woonmaatschappij werd een structureel overleg met HUURpunt op poten gezet om de transitie vanuit de twee koepels te begeleiden. Tevens werd tussen de koepels – met deelname van de administratie – een werkgroep rond de personeelstransitie opgestart.

Bijzonder kunnen we hier ook het Vlaams Woningfonds vermelden, die vanaf 2020 de backoffice verzorgen voor de sociale leningen die SHM's kunnen bemiddelen. Dit noopt evident tot structureel overleg over diverse thema's, zoals ook vroeger met de VMSW gebeurde toen zij de backoffice verzorgden.

## DEEL 4: VERTEGENWOORDIGING

---

### Beoordelingscommissie UP

*Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – plaatsvervanger: Etienne Audenaert, Directeur Woonanker Waas – op de RvB van VVH van 7 oktober 2019 werd de delegatie gewijzigd in: Björn Mallants, Directeur VVH, Etienne Audenaert, Directeur Woonanker Waas, plaatsvervangers: Sven Van Elst, Algemeen Secretaris VVH, Karin Beeldens, Directeur GMH Beveren*

De Beoordelingscommissie (BeCo) verloopt volgens het ‘procedurebesluit wonen’ – in voege vanaf 1 november 2017. De BeCo legt vanaf 2018 ook het bedrag vast dat binnen het investeringsvolume voorbehouden wordt voor de CBO-procedure.

Alle ingediende projecten konden effectief geprogrammeerd worden, er was dus voldoende budgettaire ruimte. Er valt wel te verwachten dat de komende jaren de renovatiebudgetten onder druk zullen komen (ontoereikend zullen zijn), wat de BeCo mogelijk ook zal nopen om strenger toe te kijken op mogelijke schrappingen na acht maanden opgenomen te zijn op de korte termijnplanning. Onder meer in dat opzicht werd bepaald dat een motivatie gevraagd wordt als projecten langer dan voorzien op de planning staan. Wel voorziet de nieuwe Vlaamse Regering een aangehouden investeringsinspanning in sociaal wonen, waardoor het beschikbaar budget mogelijk toch minder onder druk zal komen. In 2020 bleek echter dat een tekort in de nabije toekomst niet te verwachten valt. Meer nog, er is een zeker bezorgdheid om voldoende (snel) projecten te laten doorstromen naar de korte termijnplanning en effectieve uitvoering. De budgettaire ruimte voor projecten sociaal wonen bedraagt maar twee jaar, waardoor een strikte opvolging nodig is om geen budgettaire ruimte voor de sector ‘verloren’ te laten gaan.

In het kader van mogelijke tekorten werd de scorecard uitgewerkt in 2019. De toepassing hiervan binnen de BeCo werd op de bijeenkomsten in 2020 verder besproken. Zoals hoger gezegd is de toepassing hiervan echter op dit moment nog niet aan de orde, wegens voldoende budget.

De BeCo kwam in 2020 bijeen op 25 februari, 16 juni en 10 oktober. Daarnaast werden diverse dossiers via ‘schriftelijke’ weg goedgekeurd hoofdzakelijk in het kader van de minder vlotte afhandeling als gevolg van de Coronaepidemie. Sowieso is de regel in de BeCo dat dossiers in de meeste gevallen worden opgenomen, ook als ergens administratief een element niet in orde is. In het kader van de coronapandemie en de effecten van de investeringen van de sector in sociaal wonen is deze werkwijze nog meer algemeen toegepast – ook dus omwille van voldoende budgettaire ruimte.

## Kwaliteitskamer

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Plaatsvervanger: Ilse Piers, Directeur Wonen Regio Kortrijk*

In het 'procedurebesluit wonen' uit 2017 was ook een nieuwe overlegstructuur voorzien, de kwaliteitskamer. Kort samengevat is dit een beroepscommissie voor diverse beslissingen van de VMSW of de BeCo, maar ook (en vooral) een orgaan waarbinnen generieke afwijkingen konden voorgelegd worden op de ontwerprichtlijnen (die dan ook leiden tot een aanpassing hiervan).

Belangrijk is dat over aanpassingen aan onder meer de ontwerprichtlijnen, de kwaliteitskamer advies moet geven (en ook het overlegplatform sociaal wonen).

De kwaliteitskamer kwam in 2020 samen op 9 maart en 8 december. Op 9 maart werden twee dossiers besproken, maar geen afwijking toegestaan.

## Commissie Rekening-courant - Comité Huurwaarborgen

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

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

Daarnaast behandelt de commissie ook andere zaken met een 'financiële impact' op de werking van de SHM. Zo wordt overlegd over de reglementen om 'leningen' te krijgen bij de VMSW, om de procedures voor financiering vast te leggen... Er bestaat een zeker overlap met de besprekingen op de BeCo en het overlegplatform sociaal wonen.

De commissie is bijeengekomen in 2020 op 8 oktober en 5 november (tweemaal kort op mekaar omwille van dringende advisering in het kader van noodzakelijke beslissingen door de raad van bestuur van VMSW). Onder meer een nieuw commissiereglement werd besproken, als ook de vraag of de sector geïnteresseerd was om het dagdagelijkse bancaire beheer (net als de rekening courant) door de VMSW te laten doen (de RvB van VVH stelde dat hier geen interesse voor was), en de vraag of er interesse is voor een rekening courant lange termijn op drie jaar (de RvB van VVH adviseerde positief om dit te onderzoeken).

Eén keer per jaar wordt met een beperkte delegatie van de commissie in het Comité Huurwaarborgen ook het fonds 'huurwaarborgen' die geplaatst zijn bij de VMSW overlopen. Hier wordt teruggekoppeld over de opbrengsten van het fonds. Dit vond plaats op 19 februari 2020.

## Overlegplatform Sociaal Wonen

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

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

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

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

Het overlegplatform is bijeengekomen op 25 februari, 16 juni en 10 oktober.

In het dossier beheersvergoeding is – ondanks een groeiend overschot – geen evolutie merkbaar.

Het overlegplatform heeft zich in 2020 vooral gebogen over het traject woonmaatschappijen, als ook de operationele afhandeling van een aantal andere aspecten die beleidsmatig voorzien zijn in het Vlaams Regeerakkoord, zoals de overdracht van de backoffice voor de sociale leningen aan het Vlaams Woningfonds, de integratie van VMSW en Wonen Vlaanderen... ook de praktische implicaties van de coronapandemie kwamen evident aan bod. Daarnaast op een aantal specifieke dossiers, zoals de dringende nood aan nieuwe woonbeleidsconvenanten, protocollen over gegevensuitwisseling, het omgaan met verschillende toewijzingsmodellen binnen een gemeente of binnen een sociale woonactor, de toekomst van de sociale 'koopsector' ...



## Vlaamse Woonraad/proactief stakeholdersoverleg

*Vlaamse Woonraad:*

*Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH*

*Plaatsvervanger: Myriam Indenkleeef, Directeur Nieuw Dak*

De Vlaamse Woonraad is (was) de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt op hoofdlijnen adviezen en standpunten uit over het woonbeleid. Zoals voorzien in het Vlaams Regeerakkoord 2019-2020 werd deze vervangen door een minder formeel proactief stakeholdersoverleg. De effectieve wettelijke basis werd in het voorjaar van 2020 uitgewerkt. In principe moest tot de Vlaamse Woonraad effectief ophield te bestaan, nog advies gevraagd worden. Wat ook gebeurde, maar de Vlaamse Woonraad verkoos hier niet op in te gaan.

Het proactief stakeholdersoverleg dat de Vlaamse Woonraad vervangt heeft geen vaste samenstelling. Zowel de uitgenodigde belangenorganisaties, hun delegaties en experts verschillen afhankelijk van het thema. Dit geeft het kabinet natuurlijk veel speelruimte om te betrekken (of net niet) wie mogelijk in hun kaart speelt. Aan de andere kant zou een te opvallend negeren van bepaalde organisaties natuurlijk aan de kaak gesteld worden. Het voordeel van het proactief stakeholdersoverleg is dat in een vroeger stadium kan teruggekoppeld worden met middenveld en experts. Door het formele karakter van de Vlaamse Woonraad gebeurde dit immers pas na de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering, waardoor veel politieke knopen reeds doorgehakt waren.

In 2020 nam VVH deel aan een algemene introductie over het proactief stakeholdersoverleg, een stakeholdersoverleg over toewijzingen en begeleiding sociale huur (in het kader van wonen-welzijn), een stakeholdersoverleg in het kader van woningkwaliteit, een stakeholdersoverleg over fusiesteun voor SHM's en wijzigingen aan het erkenningsbesluit in het kader van de nieuwe Wetgeving Vennootschappen en Verenigingen, een stakeholdersoverleg over de bestuurlijke reorganisatie van het woonbeleid, een stakeholdersoverleg over de vorming van de woonmaatschappijen en een stakeholdersoverleg over het nieuw toewijzingsmodel voor sociaal wonen in het kader van het traject woonmaatschappij.

### Stuurgroep woonmaatschappij

*Vertegenwoordigers VVH: Björn Mallants, Directeur VVH – Sven Van Elst, Algemeen Secretaris VVH*

Hoewel het hier geen permanent orgaan betreft met een wettelijk verankerde vertegenwoordiging van VVH, lijkt het ons toch opportuun om de stuurgroep woonmaatschappij hier te vermelden. De stuurgroep, samengesteld uit de koepelorganisaties HUURPunt, VVH en VVSG, de woonadministratie en de kabinetten Diependaele, Crevits, Somers en Weyts, begeleidt het traject woonmaatschappij. Er wordt teruggekoppeld en waar nodig knopen doorgehakt over diverse thema's die behandeld worden in diverse werkgroepen. Zo is er een werkgroep prestatiebeoordeling (met thematische subwerkgroepen), een werkgroep overdracht patrimonium, een werkgroep personeel, een werkgroep communicatie...

U kan de verslagen van de stuurgroep en de diverse werkgroepen vinden, als van het stakeholdersoverleg in dit kader, op de site van VVH <https://www.vvh.be/nl/ledensite/de-woonmaatschappij> (let wel, dit is een onderdeel van de ledensite, dus u hebt een login nodig).

## DEEL 5: REGELGEVING

---

Hieronder geven we een overzicht van de relevante gepubliceerde wetgeving in 2020 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. U kunt de geconsolideerde wetgeving raadplegen via [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be). Uiteraard verschijnt alle wetgeving ook in het Belgisch Staatsblad. We bespreken hier enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking.

### **Besluit van de Vlaamse Regering van 6 maart 2020 tot wijziging van artikel 45, 46 en 78 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 12 maart 2020)**

Met dit besluit worden een aantal knelpunten uit de sociale huurwetgeving weggewerkt. Zo wordt de **impact van het meerekenen van het referentie-inkomen voor de huurprijsberekening van inwonende familieleden met een ernstige handicap gemilderd**, en krijgen familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben een **dubbele gezinskorting**. Het betreft hier dan de familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zijn.

### **Besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus (B.S. 31 maart 2020)**

Dit besluit bevat **maatregelen voor de private en sociale huurmarkt** ten gevolge van de maatregelen die de Nationale Veiligheidsraad heeft genomen vanaf 12 maart 2020 door het coronavirus. Voorbeelden van maatregelen: tijdelijke opschorting gerechtelijke uithuiszetting en versoepelde huurprijsherziening. In bijlage bij dit besluit werd ook een nota van het Agentschap Wonen Vlaanderen gevoegd met richtlijnen voor DE VERHURING VAN PRIVATE EN SOCIALE WONINGEN IN HET VLAAMSE GEWEST IN CORONATIJDEN (VB. OMTRENT BEZICHTIGINGEN, VERHUIZINGEN, ...; PROTOCOL OF DRAAIBOEK EERSTE GOLF).

### **Besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 houdende maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus (B.S. 15 april 2020)**

Dit besluit bevat maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad sinds donderdag 12 maart 2020 moeten temperen. Het gaat o.m. over maatregelen omtrent woningkwaliteitsbewaking, leningen en waarborgen (o.a. bijzondere sociale leningen) en tegemoetkomingen (o.a. huurpremie). In de nota aan de Vlaamse Regering wordt de ondersteuning door de VMSW en Wonen Vlaanderen in coronatijden toegelicht (vb. organisatie lokaal woonoverleg).

### **Besluit van de Vlaamse Regering van 24 april 2020 tot wijziging van artikel 19 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 29 mei 2020)**

De Vlaamse Regering werkt aan de hand van dit besluit een aantal knelpunten uit de sociale huurwetgeving weg. De voorrang, vermeld in artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur die bij de laatste wetswijziging onterecht zijn verloren gegaan, worden terug in ere hersteld. Het was immers niet de bedoeling om de voorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner, op te heffen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2020 houdende maatregelen die de relance van de private en sociale markt na de beperkende coronavirusmaatregelen moeten ondersteunen (B.S. 29 mei 2020)**

Dit besluit bevat volgende voor de sociale huisvestingssector relevante bepalingen (n.a.v. draaiboek eerste golf):

- De versoepelde huurprijsherziening wordt uitgebreid tot eenieder die aantoonbaar dat zijn inkomen is gedaald als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus; deze uitbreiding wordt ook voorzien voor het betalingsuitstel voor sociale ontleners.
- Omwille van de coronamaatregelen hebben de kandidaat-huurders zich niet allemaal (regelmatig) kunnen inschrijven. Bijgevolg worden bepaalde termijnen verlengd met 3 maanden (vb. termijnen om te kunnen genieten van de uitzondering van de onroerende bezitsvoorwaarde).
- De bepalingen m.b.t. de huurwaarborglening, de sociale huur en de bijzondere sociale leningen treden buiten werking bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen (B.S. 29 juni 2020)**

De Vlaamse Regering besliste op 3 april 2020 om tot 31 oktober 2020 betalingsuitstel toe te kennen aan ontleners die door de coronacrisis minder inkomen hebben. Op 8 mei 2020 paste de Vlaamse Regering de voorwaarden al een eerste keer aan. Betalingsuitstel werd dan ook mogelijk voor ontleners die met ziekteverlof zijn door het coronavirus en daardoor minder inkomen hebben, en dus niet alleen meer voor ontleners die tijdelijk werkloos zijn door de coronamaatregelen. Met dit besluit werd voorzien in een verlenging van de regeling over betalingsuitstel tot 31 december 2020 zowel voor ontleners die al eerder betalingsuitstel kregen als voor ontleners die dit nog niet kregen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2020 houdende maatregelen voor de behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie volgens het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 en de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen (B.S. 13 juli 2020)**

Om de gevolgen van de beperkende coronavirusmaatregelen in het beleidsveld Wonen te temperen keurde de Vlaamse Regering dit besluit met bijkomende maatregelen goed voor de behandelingstermijnen die gelden voor de advisering van uitvoeringsdossiers door de VMSW en voor de organisatie van een beoordelingscommissie, zoals voorzien in het Procedurebesluit Wonen. Het gaat daarbij om een tijdelijke afwijking op de geldende behandelingstermijnen die de beoordelingscommissie hanteert voor de opname van sociale woonprojecten op de kortetermijnplanning. Daarnaast wordt de minimale rentevoet bij de bijzondere sociale leningen verlaagd in functie van de looptijd van de lening.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2020 tot vaststelling van de wijziging van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten (B.S. 13 juli 2020)**

Sinds 1 januari 2018 gebruikt de VMSW de ontwerpleidraad 2017 om alle bouw- en renovatieprojecten binnen sociaal wonen te beoordelen. Het gaat dan zowel over nieuwbouw, renovatie als vervangingsbouw van sociale woningen. Deze ontwerpleidraad verwijst op energetisch vlak naar de wettelijke eisen op het moment van de omgevingsaanvraag. Het huidige regeerakkoord zet uitdrukkelijk in op klimaatneutraal bouwen binnen sociale huisvesting.

Het regeerakkoord vermeldt twee actiepunten binnen sociaal wonen: nieuwe gebouwen zullen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd worden en ingrijpende energetische renovaties zullen vanaf 2020 E60 verbouwd worden. Om hier uitvoering aan te geven, paste de Vlaamse Regering de ontwerpleidraad in die zin aan.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020 tot wijziging van het BVR van 27 oktober 2017 tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering over de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties, wat betreft een aanvullende subsidie voor de kosten die verbonden zijn aan externe bijstand voor sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 20 juli 2020)**

De Vlaamse Regering wil de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) optimaliseren, onder meer door maatregelen te subsidiëren die daartoe bijdragen. Aan de hand van dit besluit neemt ze hiervoor een nieuwe maatregel, waarbij ze een gedeelte van de kosten kan subsidiëren die gepaard gaan met de noodzakelijke externe bijstand waarop SHM's een beroep doen om hun performantie te verhogen. Zowel de kosten van externe bijstand voor SHM's waaraan externe bijstand als sanctie wordt opgelegd (verplicht verbeterplan in het kader van visitatie) als voor SHM's die op eigen initiatief - m.a.w. vrijwillig - beroep wensen te doen op de externe bijstand-subsidie kunnen in aanmerking worden genomen. Het artikel dat de mogelijkheid bevat van subsidiëring bij vrijwillige externe bijstand is echter nog niet in werking getreden (nog vast te stellen door Vlaamse Regering).

**Decreet van 3 juli 2020 tot opheffing van de Vlaamse Woonraad om een proactief stakeholdersplatform te kunnen oprichten en tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (B.S. 22 juli 2020)**

De Vlaamse Regering beslist tot **bekrachtiging en afkondiging van het decreet tot opheffing van de Vlaamse Woonraad** om een proactief stakeholdersplatform te kunnen oprichten en tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de maximale uitrol van digitale meters (B.S. 19 augustus 2020)**

De Vlaamse Regering wijzigt het Energiebesluit van 19 november 2010 over de uitrol van digitale meters. Het is de bedoeling om de volledige uitrol van de digitale meters klaar te hebben op 1 juli 2029, en dat 80% van de meters geplaatst is tegen 31 december 2024. Uit een kostenbatenanalyse van 16 april 2020 uitgevoerd door VREG blijkt deze versnelde uitrol tot een hogere maatschappelijke winst te leiden. Bovendien wenst de Vlaamse Regering de baten van een digitale meter zo snel mogelijk aan alle Vlamingen aan te bieden. Daarnaast werden, op basis van opgedane ervaringen, nog enkele aanpassingen doorgevoerd die de uitrol efficiënter moet laten verlopen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte en het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (B.S. 14 oktober 2020)**

De Vlaamse Regering wijzigt het Financieringsbesluit en het besluit over de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven rond rationeel energiegebruik en groene warmte (REG/VKF-besluit).

De wijziging aan het Financieringsbesluit moet de regeling voor het toekennen van SSI-subsidies (sloop en infrastructuur) bij de realisatie van sociale woonprojecten door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) helemaal afstemmen op de rechtsgrond zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode, en onduidelijkheden daarover wegwerken. De wijziging aan het REG/VKF-besluit maakt het mogelijk dat de middelen die vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking worden gesteld van de VMSW, kunnen gebruikt worden voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2020 houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een premie voor de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen en wijzigingen met betrekking tot de REG-premies (B.S. 15 oktober 2020)**

De Vlaamse Regering wijzigt het Energiebesluit van 19 november 2010 met betrekking tot de REG-premies. De wijzigingen omvatten o.a. het invoeren van een nieuwe premie voor de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen met een maximaal AC-vermogen van de omvormer van 10 kVA.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 9 oktober 2020 houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, betreffende de omzetting van Richtlijn 2018/844/EU en betreffende diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie (B.S. 28 oktober 2020)**

De Vlaamse Regering wijzigt haar Energiebesluit om een aantal bepalingen uit de Europese richtlijnen (EU) 2018/844 en (EU) 2018/2002 om te zetten. Het betreffen onder andere aanpassingen aan de energieprestatieregelgeving, waaronder een bijsturing van het aanscherpingspad van het S-peil (de energie-efficiëntie van de buitenste laag van een gebouw) en van de ingrijpende energetische renovaties van residentiële gebouwen. Het besluit bevat ook omzettingbepalingen met betrekking tot de bemetering en facturatie bij energieleveringen, inclusief thermische energie. Ook wordt de regeling met betrekking tot de verouderde en in onbruik geraakte energieaudit opgeheven. Tot slot worden een aantal kleine aanpassingen aan de regelgeving rond de energieprestatiecertificaten aangebracht. Wat is relevant voor de sector:

- invoering van een verplichting om alle verbruiksmeters en warmtekostenverdelers voor het warmte-, koelings- of warmwaterverbruik ten laatste op 1 januari 2027 op afstand afleesbaar te maken;
- de aanscherping van het S-peil tot S28 voor nieuwe residentiële gebouwen wordt uitgesteld tot omgevingsvergunningaanvragen vanaf 1 januari 2022 (ipv 2021);
- de aanscherping van het E-peil naar E60 voor ingrijpende energetische renovaties (IER) van residentiële gebouwen vanaf 2022 in te laten gaan en niet te wachten tot 2025.

**Besluit van de Vlaamse Regering 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen (B.S. 3 november 2020)**

Vlaamse Regering neemt maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen met als concreet instrument het zogenaamde protocol of draaiboek (tweede golf). Hun toepassing wordt afhankelijk gemaakt van de fase waarin de coronaviruspandemie zich bevindt (groen, geel, oranje of rood). De minister bepaalt welke kleurencode van toepassing is.

**Ministerieel besluit van 23 oktober 2020 tot vaststelling van de fase van de coronaviruspandemie in het woonbeleid (B.S. 3 november 2020)**

**Dit besluit bepaalt dat vanaf 3 november 2020 fase/code oranje geldt. Deze kleurcode is van belang om te bepalen welke maatregelen uit het protocol van toepassing zijn.**

**Ministerieel besluit van 9 november 2020 tot vaststelling van de fase van de coronaviruspandemie in het woonbeleid (B.S. 12 november 2020)**

Dit besluit bepaald dat vanaf 12 november 2020 fase/code rood geldt. **Deze kleurcode is van belang om te bepalen welke maatregelen uit het protocol van toepassing zijn.**

**Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (B.S. 13 november 2020)**

Door de vele wijzigingen tijdens vorige regeerperiodes, is de structuur en de leesbaarheid van de Vlaamse Wooncode verminderd. Een codificatie moet ervoor zorgen dat de bepalingen van het Vlaamse woonbeleid opnieuw logisch gerangschikt worden en de leesbaarheid verbetert. Artikel 112 van de Vlaamse Wooncode verleent daartoe een codificatiemachtiging aan de Vlaamse Regering. Daarom beslist de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten rond het Vlaamse Woonbeleid. Samen met andere decreten rond het Vlaamse Woonbeleid wordt de Vlaamse Wooncode gecodificeerd tot de Vlaamse Codex Wonen. Inhoudelijk wijzigt er niets.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid (B.S. 17 november 2020)**

De Vlaamse Regering besliste tot codificatie van de regelgeving rond het Vlaamse Woonbeleid. Op basis van de codificatie kan de Vlaamse Regering in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen. Aan de hand van dit besluit worden alle verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen in verschillende besluiten en decreten van de Vlaamse Regering aangepast.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 tot vaststelling van het algemeen reglement van de leningen van de VMSW tot bepaling van de voorwaarden waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten en tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid (B.S. 19 november 2020)**

Aan de hand van dit besluit stelt de Vlaamse Regering het algemeen reglement vast van de leningen van de VMSW aan (SHM's) en aan andere woonactoren, en worden de voorwaarden bepaald waaronder leningen kunnen worden verstrekt aan sociale verhuurkantoren en SHM's voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten.

**Decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 (B.S. 25 november 2020)**

Dit decreet omvat volgende wijzigingen:

- een wijziging aan de energieprestatieregelgeving als gevolg van een Europese richtlijn;
- een aantal wijzigingen om de EPB- en EPC-handhavingsprocedures te optimaliseren;
- een aantal bepalingen die uitvoering geven aan het Vlaams Regeerakkoord (zoals een renovatie-eis binnen een bepaalde termijn bij aankoop van een tertiair gebouw);
- een aantal kleinere wijzigingen rond netbeheer.
- Voorbeelden van **concrete wijzigingen**:



- een aardgasaansluiting bij nieuwe grote verkavelingen en grote appartementsgebouwen kan enkel nog voor collectieve verwarming via warmtekrachtkoppeling of in combinatie met een hernieuwbaar energiesysteem als hoofdverwarming (voor bouwprojecten met vergunningsaanvraag vanaf 1 januari 2021);
- voorzien van laadpalen.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (B.S. 8 december 2020)**

Op 17 juli 2020 keurde de Vlaamse Regering de Vlaamse Codex Wonen definitief goed. Door de vele wijzigingen tijdens vorige regeerperiodes, is namelijk de structuur en de leesbaarheid van de Vlaamse Wooncode verminderd. Een codificatie moet ervoor zorgen dat de bepalingen van het Vlaamse woonbeleid opnieuw logisch gerangschikt worden en de leesbaarheid verbetert. Inhoudelijk wijzigt er niets. Dit besluit bundelt alle bestaande uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode.

**Besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 (B.S. 30 december 2020)**

Dit besluit geeft uitvoering aan een aantal bepalingen uit het gewijzigde Energiedecreet, zoals onder andere de aanpassing van de kosten ontstaan door financieringssteun voor hernieuwbare energie voor elektro-intensieve ondernemingen en de financieringskosten voor warmtekrachtkoppeling, de uitvoering van bepalingen rond elektromobiliteit, het verduidelijken van een aantal begrippen uit het Energiedecreet, de verlenging en verhoging van de sloop-en-heropbouwpremie en de wijziging van de aanvraagprocedure, een verhoogde dak- en buitenmuur-isolatiepremie bij verwijdering van asbest, verhoging isolatiepremies buitenmuur en beglazing, en het toepassingsgebied van de labelpremie wordt veralgemeend naar alle woningen en wooneenheden. Tot slot wordt voorzien in de mogelijkheid om aan nieuwe eigenaars van niet-energiezuinige woningen een geschikte vorm van renteloos krediet aan te bieden, waarmee zij hun woning energetisch kunnen renoveren. Dit besluit bevat ook de verdere concretisering van de regelgeving uit het Energiedecreet omtrent gasaansluitingen en laadpalen (vb. wat is een 'grote verkaveling', voorwaarden verplicht plaatsen laadpalen).