



INHOUDSOPGAVE

▪ Samenstelling van de Raad van Bestuur	3
▪ Samenstelling van het Directiecomité	5
▪ Samenstelling van het college van toezichthouders op de rekeningen	5
▪ Ledenlijst 2018	
- Provincie Antwerpen	6
- Provincie Vlaams-Brabant	8
- Provincie Limburg	9
- Provincie Oost-Vlaanderen	10
- Provincie West-Vlaanderen	12
▪ Verslag van de Algemene Vergadering van 24 april 2018	14
▪ Jaarverslag 2018	
- Secretariaat en werking vereniging	18
- Overleg	46
- Vertegenwoordiging	51
- Wetgeving	54
▪ Jaarrekening	
- Afrekening 2018	57
- Jaarrekening in euro's	58
- Begroting 2019	72
▪ Boekjaar 2018: Verslag van de toezichthouders op de rekeningen	73

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

NAAM	FUNCTIE	SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur*	WOONANKER	Temse
BOLLEN Jo	Directeur	KEMPISCH TEHUIS	Houthalen-Helchteren
DE RAEDT Leen	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
DE REU Rutger	Voorzitter	DEINSE SOCIALE BOUWMIJ.	Deinze
DE CLERCK Peter	Directeur	DE MANDELBEEK	Ingelmunster
EYCKMANS Gert	Directeur**	DE IDEALE WONING	Berchem
GEHRE Wouter	Directeur	WOONHAVEN	Antwerpen
HENSE Marc	2 ^{de} Ondervoorzitter	DE IDEALE WONING	Antwerpen
INDENKLEEF Myriam	Directeur	Nieuw Dak	Genk
KOCKX Alfons	Voorzitter*	VVH	
LENAERT Guido	Directeur	MERELBEEKSE SOC. WONINGEN	Merelbeke
MALLANTS Björn	Directeur ***	VVH	
MOELAERT Olivier	Directeur	INTER-VILVOORDSE MIJ VR HUISV	Vilvoorde
NEVEN Carina	Voorzitter	CORDIUM	Hasselt
PAUWELS Piet	Directeur	DENDERMONDSE VOLKSW	Dendermonde
PEX Gilbert	Bestuurder	SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	Leuven
PIERS Ilse	Directeur	GOEDKOPE WONING	Kortrijk
SMETS Bart	Directeur	EIGEN WONING	Puurs
THORA Erik	Directeur	DIJLEDAL	Leuven
VANPOUCKE Daniël	Voorzitter	DE MANDEL/VLEM	Roeselare
VAN DEN BRUEL	Directeur	ONS DAK	Maaseik

VAN HOFFELEN Peter	Directeur	DE VOORKEMPEN	Sint-Job-int-Goor
VAN PASSEN Robert	Voorzitter	ABC	Antwerpen
VERDRU Koen	Directeur	MIJN HUIS	Harelbeke
VANOMMESLAEGHE Peter	Directeur*	DE ARK	Turnhout
WOUTERS Karin	Directeur	WONINGENT	Gent

* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

** Aangesteld overeenkomstig artikel 14ter

*** Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET COLLEGE VAN TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

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

LEDENLIJST 2018

PROVINCIE ANTWERPEN

DE IDEALE WONING

Diksmuidelaan 276

2600 Berchem

ABC

Reinaartlaan 8

2050 Antwerpen

GOED WONEN RUPELSTREEK

Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

GEZELLIGE WONINGEN

Bleekstraat 9

2880 Bornem

WOONHAVEN ANTWERPEN

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL

Nieuwstraat 3

2570 Duffel

GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Kameinestraat 3

2440 Geel

HUISVESTING HEIST-OP-DEN-BERG

Plantijnlaan 2

2220 Heist-Op-den-Berg

EIGEN HAARD (GEFUSIONEERD MET DE HEIBLOEM)

Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

DE WOONBRUG (GEFUSIONEERD MET EIGEN HAARD EN DE HEIBLOEM)

Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Abtsherbergstraat 10 bus 19

2500 Lier

WOONPUNT MECHELEN

Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Bosveld 152

2400 Mol

DE HEIBLOEM (GEFUSIONEERD MET EIGEN HAARD) Gladiolenstraat 10	2250 Olen
BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Kweekstraat 4 B	2330 Merksplas
EIGEN WONING Palingstraat 48/101	2870 Puurs
SOCIALE BOUWMAATSCHAPPIJ SCHELLE (GEFUSIONEERD MET ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ) Jef Van Hoofstraat 19 bis	2627 Schelle
DE ARK Campus Blairon 599	2300 Turnhout
ZONNIGE KEMPEN Grote Markt 39	2260 Westerlo
S.M. VOOR VOLKSHUISVESTING August Van Landeghemplein 2	2830 Willebroek
DE VOORKEMPEN Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)	2960 Sint-Job-in 't-Goor (Brecht)
ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (GEFUSIONEERD MET SODIALE BOUWMAATSCHAPPIJ SCHELLE) Struikheidelaan 2	2070 Zwijndrecht
WOONPUNT SCHELDE-RUPEL (FUSIE VAN SOCIALE BOUWMIJ SCHELLE EN ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSMIJ) Struikheidelaan 2	2070 Zwijndrecht

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

S.M. VOOR GOEDKOPE WONINGEN (GEFUSIONEERD MET SOCIALE HUISVESTING LANDEN EN SOCIALE HUISVESTING TIENEN)

Begijnhof 12 bus 7 3200 Aarschot

PROVIDENTIA

Brusselsesteenweg 191 1730 Asse

DIEST UITBREIDING

Bergveld 29 3290 Diest

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING

Bezemstraat 83 bus 131 1600 Sint-Pieters-Leeuw

WOONPUNT ZENNEVALLEI

Molenborre 26/01 1500 Halle

VOLKSWONINGBOUW

Wilselsesteenweg 23 3020 Herent

SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

Wijgmaalsesteenweg 18 3020 Herent

DIJLEDAL

Vaartkom 1B 3000 Leuven

SOCIALE HUISVESTING LANDEN (GEFUSIONEERD MET SOCIALE HUISVESTING TIENEN EN S.M. VOOR GOEDKOPE WONINGEN)

Hertog van Brabantlaan 61 3400 Landen

ELK ZIJN HUIS

Lindeboomstraat 116 3080 Tervuren

SOCIALE HUISVESTING TIENEN

Menegaard 60 3300 Tienen

CNUZ

Menegaard 60-61 3300 Tienen

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Parkstraat 115 1800 Vilvoorde

PROVINCIE LIMBURG

KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Violetstraat 15 3580 Beringen

MAASLANDS HUIS

Langstraat 31 3630 Maasmechelen

NIEUW DAK

Grotestraat 65 3600 Genk

HASSELTSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Gouverneur Roppesingel 53 bus 1 3500 Hasselt

CORDIUM

Gouverneur Roppesingel 133 3500 Hasselt

KEMPISCH TEHUIS

Ringlaan 20 3530 Houthalen-Helchteren

ONS DAK

Maastrichtersteenweg 31 3680 Maaseik

NIEUW SINT-TRUIDEN

Gorseweg 53 3800 Sint-Truiden

WOONZO

Hasseltsesteenweg 28 bus 1 3700 Tongeren

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

DEWACO WERKERSWELZIEN

Steenweg 439 9300 Aalst

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Diederik van Beverlaan 11 9120 Beveren

DE VOLKSWONINGEN

Pijnderslaan 2 9200 Dendermonde

DEINSE BOUWMAATSCHAPPIJ (GEFUSIONEERD MET MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN)

Stationsstraat 29 9800 Deinze

HABITARE+

Tolpoortstraat 141 9800 Deinze

MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Stationsstraat 58 9900 Eeklo

DE GENTSE HAARD

Leiekaai 340 9000 Gent

WONINGENT

Lange Steenstraat 54 9000 Gent

VOLKSHAARD

Ravensteinstraat 12 9000 Gent

DE ZONNIGE WOONST

Rozenhoed 1 9220 Hamme

DENDERSTREEK

Heilig Hartlaan 54 9300 Aalst

TUINWIJK

Meersstraat 8 9160 Lokeren

MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN (GEFUSIONEERD MET DEINSE BOUWMAATSCHAPPIJ)

Gaverssteenweg 510 9820 Merelbeke

NINOVE WELZIJN

Acaciastraat 1

9400 Ninove

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

Sint-Jozefsplein 18

9700 Oudenaarde

DE NIEUWE HAARD

Franklin Rooseveltplein 11 bus 1

9600 Ronse

VOLKSWELZIJN

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN**(GEFUSIONEERD MET WOONANKER)**

Zwanenhoekstraat 10

9170 Sint-Gillis-Waas

SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

William Griffithsstraat 92

9100 Sint-Niklaas

WOONANKER (GEFUSIONEERD MET GEWESTELIJKE**MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN)**

Mariadal 1

9140 Temse

WOONANKER WAAS (FUSIE VAN GEWESTELIJKE**MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN)**

Mariadal 1

9140 Temse

GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

HET LINDENHOF

Hanneusestraat 32 bus 2

8370 Blankenberge

BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Handboogstraat 2 bus 13

8000 Brugge

VIVENDO

Magdalenastraat 20 bus 1

8200 Sint-Michiels-Brugge

WOONWEL

Stuiverstraat 401

8400 Oostende

MIJN HUIS

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

ONS ONDERDAK

Ter Waarde 65

8900 Ieper

DE MANDELBEEK

Oostrozebeekstraat 136 bus 1

8770 Ingelmunster

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Brugstraat 16

8870 Izegem

WONEN REGIO KORTRIJK

Nieuwstraat 13

8500 Kortrijk

EIGEN GIFT-EIGEN HULP

Lt. Gen. Gerardstraat 2

8520 Kuurne

WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS

Volkslaan 302/0201

8930 Menen

DE GELUKKIGE HAARD

Seringenstraat 2

8400 Oostende

DE OOSTENDSE HAARD

Nieuwpoortsesteenweg 205

8400 Oostende

DE MANDEL

Groenestraat 224

8800 Roeselare

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ Stationsplein 3 C	8700 Tielt
CVBA WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE Brugse Steenweg 2	8630 Veurne
CVBA HELPT ELKANDER Hazepad 1	8790 Waregem
VITARE (IN VEREFFENING) Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2	9800 Deinze
CV DE LEIE HUISVESTING Nieuwstraat 81	8940 Wervik
DE VLASHAARD Vanackerestraat 43	8560 Wevelgem
EIGEN HAARD Kortrijkstraat 117	8550 Zwevegem

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE
HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN VZW VAN 24 APRIL 2018**

Volgende leden waren aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd (61/83):

Provincie Antwerpen

De Ideale Woning	Berchem
ABC	Antwerpen
Goed Wonen. Rupelstreek	Boom
Woonhaven	Antwerpen
Geelse Huisvesting	Geel
Mij voor de Huisvesting kanton Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg
Lierse Maatschappij voor de Huisvesting	Lier
Molse Bouwmaatschappij voor Huisvesting	Mol
De Heibloem	Olen
Bouwmaatschappij De Noorderkempen	Merksplas
Eigen Woning	Puurs
Sociale Bouwmaatschappij Schelle	Schelle
De Ark	Turnhout
Zonnige Kempen	Westerlo
Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting	Willebroek
De Voorkempen	Sint-Job-in't-Goor

Provincie Vlaams-Brabant

Providentia	Asse
Diest Uitbreiding	Diest
Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Sint-Pieters-Leeuw
Woonpunt Zennevallei	Halle
Volkswoningbouw	Herent
Sociaal Wonen Arro Leuven	Herent
Dijledal	Leuven
CNUZ	Tienen
Elk Zijn Huis	Tervuren
Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Brugse Maatschappij voor Huisvesting	Brugge
Vivendo	Sint-Michiels
Woonwel	Oostende
Mijn Huis	Harelbeke

Ons Onderdak
De Mandelbeek
Izegemse Bouwmaatschappij
Eigen Gift, Eigen Hulp
Woonmaatschappij !Mpuls
De Gelukkige Haard
De Mandel
Woonmaatschappij IJzer en Zee
Helpt Elkander
De Vlashaard
Eigen Haard

Ieper
Ingelmunster
Izegem
Kuurne
Menen
Oostende
Roeselare
Veurne
Waregem
Wevelgem
Zwevegem

Provincie Oost-Vlaanderen

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Meetjeslandse Bouwmij voor Volkswoningen
De Gentse Haard
WoninGent
De Zonnige Woonst
Tuinwijk
Ninove Welzijn
Sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen
Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting
WoonAnker Waas
Eigen Dak

Beveren
Eeklo
Gent
Gent
Hamme
Lokeren
Ninove
Oudenaarde
Sint-Niklaas
Temse
Wetteren

Provincie Limburg

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

Beringen
Maasmechelen
Genk
Hasselt
Hasselt
Houthalen-Helchteren
Maaseik
Sint-Truiden
Tongeren

I. Algemene Vergadering – Dagorde statutaire vergadering

1. Welkom door de heer Fons Kockx, voorzitter

2. Verslag van de Raad van Bestuur over de activiteiten van het werkingsjaar 2017

De heer Björn Mallants, directeur, brengt verslag uit over de activiteiten van de vereniging in het werkingsjaar 2017. Het verslag over de activiteiten van het werkingsjaar 2017 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

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

Als “bestuurder” (overeenkomstig artikel 14):

- Antwerpen: NN
- Vlaams-Brabant: Erik Thora
- Limburg: Georges Jo Bollen
- Oost-Vlaanderen: NN
- West-Vlaanderen: Peter De Clerck

Als “commissaris” (overeenkomstig artikel 25):

- Theo De Wyngaert

4. Verslag toezichthouders op de rekeningen

De toezichthouders op de rekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen geven verslag op de rekeningen en de balans van het jaar 2017. Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

De jaarrekening 2017 en de balans 2017 worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

5. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2017

De heer Peter De Clerck, penningmeester, licht het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2017, dat deel uitmaakt van het jaarverslag, toe en beantwoordt, samen met de heer Björn Mallants, de vragen van de leden. Het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2017 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

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

7. Goedkeuring van de begroting over het jaar 2018

Met eenparigheid van stemmen wordt de begroting over het jaar 2018 goedgekeurd.

8. Vaststelling van de ledenbijdrage 2018

Er wordt besloten om de ledenbijdrage voor het werkjaar 2018 vast te stellen op hetzelfde bedrag als dat voor het werkjaar 2017. Concreet wordt het lidgeld vastgesteld op 0,10% van de reële huuropbrengsten met minimumgrens 2.250 euro en maximumgrens 22.500 euro.

II. Buitengewone Algemene Vergadering – statutenwijziging

Met eenparigheid van stemmen wordt de wijziging van de statuten goedgekeurd.

III. Informatief gedeelte

Leen Apers en Sanne Teunkens van DE ARK geven een toelichting over het cohousingproject *'Turnhout_Schorvoort_Cohousing Land van Aa – waar je samen jezelf kan zijn'*.

De Directeur
Björn Mallants

De Voorzitter
Fons Kockx

JAARVERSLAG 2018

SECRETARIAAT EN WERKING VERENIGING

Personeel

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

- | | | |
|----------------------|---|--|
| Björn Mallants | - | Directeur (VT) in dienst sinds 16/6/2010 |
| Els Matthyssen | - | Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst sinds 1/1/2011 |
| Ann Smeets | - | Management Assistant (VT) in dienst sinds 1/5/2011 |
| James Thorogood | - | Project manager ASTER (VT) in dienst sinds 1/10/2018 |
| Sven Van Elst | - | Stafmedewerker algemeen beleid (DT) in dienst sinds 1/1/2011, algemeen secretaris sinds 1/9/2017 |
| Katrien Van Overvelt | - | Stafmedewerker algemeen beleid (DT) in dienst sinds 1/3/2018 |



Björn Mallants



Els Matthyssen



Ann Smeets



James Thorogood



Sven Van Elst



Katrien Van Overvelt

Ledenbevragingen

In 2018 deed VVH verschillende bevragingen bij haar leden om cijfermateriaal te verzamelen, maar ook om ervaringen met geldende regels in kaart te brengen. Zo waren er onder meer bevragingen over:

- Problemen met onderhoudsfirma's liften
- Aansluiting bij VEB
- Evaluatie handleiding huurschatter
- Evaluatie samenwerking VEB
- Investeren in hernieuwbare energie
- Opleiding omgaan met agressie
- Huurschatter
- RSZ-regelgeving
- Onderwerpen intervisie juridische zaken
- Gebruik Isabel
- Evaluatie Vlareko
- Afwerking sociale koopwoningen
- Groepsaankoop maaltijdcheques
- Architecten en interieurarchitecten
- Koopappartementen
- Problemen RSZ koopwoningen

Studiedagen

In 2018 organiseerde VVH verschillende studiedagen voor haar leden.

1. RSZ opleiding

Op 16 oktober organiseerde VVH een studiedag over de RSZ-verplichtingen voor SHM's die sociale koopwoningen bouwen. Jean-Pierre Waeytens, secretaris-generaal van Bouwunie gaf voor een publiek van een vijftigtal directeurs en medewerkers van SHM's een uitgebreide op de praktijkgerichte toelichting over o.a. de werkmelding 30bis en de elektronische aanwezigheidsregistratie.

2. Intervisie uitvoering overheidsopdrachten

Op vraag van een aantal SHM's startte VVH in het najaar met een Intervisie juridische zaken. Met deze ervaringsuitwisseling wil VVH enerzijds een expert aan het woord laten over bepaalde juridische thema's en anderzijds kennis uitwisselen tussen collega's van diverse SHM's. Op woensdag 24 oktober 2018 namen 66 medewerkers deel aan de eerste intervisie met als thema uitvoering overheidsopdrachten. Bert Baeyens van Public Procurement Management, een ervaren docent en begeleider van overheidsopdrachten, verzorgde het theoretische gedeelte.

3. Functieclassificatie

Hoewel niet verplicht, kan een functieclassificatie op maat van de SHM interessant zijn, al dan niet gekoppeld aan huisbarema's. DE ARK en Woonhaven Antwerpen werkten al zo'n classificatie op maat van de organisatie uit. Op de studiedag functieclassificatie op maandag 19 november werden die praktijkvoorbeelden aan de 31 aanwezigen toegelicht na een theoretische inleiding door Annelies Van Boxel van Acerta Consult.

4. Ecodesign

Op donderdag 29 november organiseerde het Technisch Forum van VVH een studiedag over de Ecodesign Richtlijn 2009/125/EEG. Sprekers van ECOTHERMIA Heating Technologies, Studieburo Herelixka & Mampaey, Vaillant België en het WTCB konden de 40 aanwezigen boeien met een uiteenzetting over de gevolgen van deze richtlijn voor open verwarmingsketels en gemeenschappelijke rook-gasafvoeren in appartementsgebouwen.

5. Werkgroep betrokkenheid

Op 12 december namen 16 personen namen deel aan de werkgroep Betrokkenheid. Er werd gediscussieerd in 2 groepen. Beide kwamen tot de conclusie dat betrokkenheid niet betekent dat sociale huurders moeten deel uitmaken van de raad van bestuur van een SHM. De meeste huurders zijn geen vragende partij om mee te besturen, maar zij willen wel betrokken worden bij concrete projecten die hen rechtstreeks aanbelangen.

ASTER - Access to Sustainability for Tenants with Energy Effective Retrofit

Samenvatting

Investeringsvolume	€42 miljoen
Technologie / vermogen	zonnepanelen / 40 MW
Aantal installaties	20 000
Investeringsperiode	3 jaar
Eigenaar van de installaties	ASTER
Huurder / energiebegunstigde	sociale huisvestingsmaatschappijen / sociale huurders
Uitvoeringsmodaliteiten	ASTER verhuurt de zonnepanelen aan de SHM's; SHM's verhalen kosten op de sociale huurders
Voordeel voor sociale huurders	netto besparing op hun energiefactuur
Beleidsdoelstelling	het verschaffen van toegang tot hernieuwbare energie aan sociale huurders en de aanpak van energiearmoede
Jaarlijkse vermindering van CO ₂ eq	10 000 ton

Investeringsprogramma voor 40 MW zonnepanelen

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) kreeg een subsidie onder het ELENA H2020 'Project Development Assistance' Programma voor het project ASTER. Het ELENA-programma is een initiatief van de Europees Commissie en wordt door de Europese Investeringsbank (EIB) gefinancierd en opgevolgd. Met ASTER wordt de deskundigheid opgebouwd om een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociale woningen te ontwikkelen. De doelstelling van het investeringsprogramma is om zonnepanelen met een capaciteit van 40 MW op het bestaande patrimonium van de sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) te installeren.

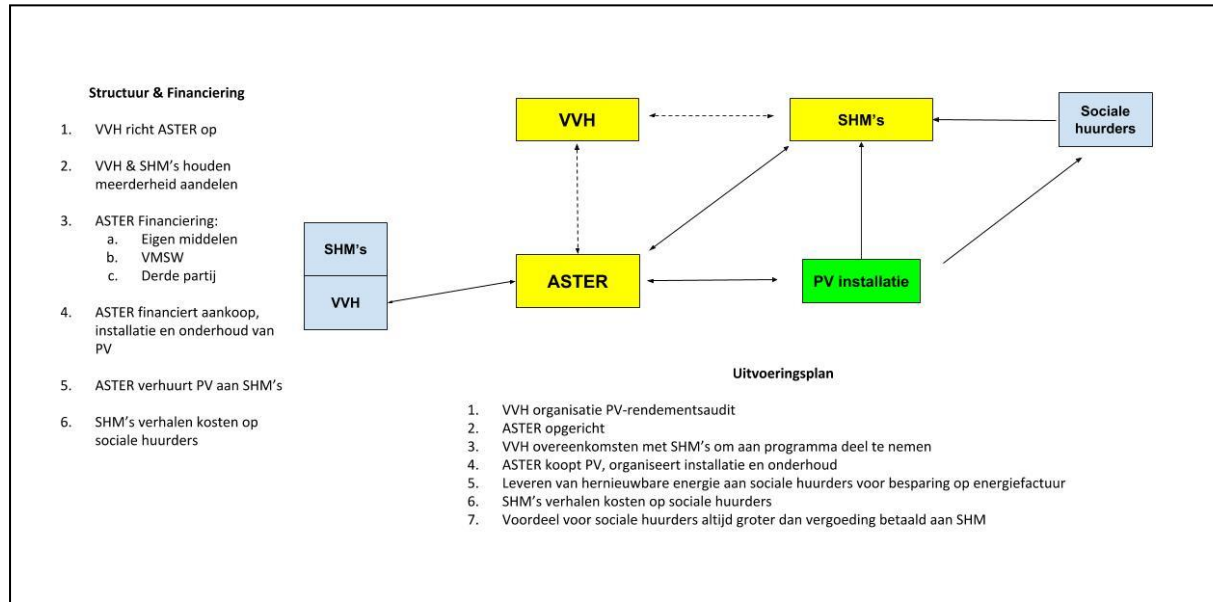
Het uitgangspunt van het project is om een *Special Purpose Vehicle* (ASTER) op te richten dat leningen van de kapitaalmarkt kan aantrekken. Hiermee zal ASTER de aankoop, de installatie en het onderhoud van de zonnepanelen financieren. ASTER verhuurt de zonnepanelen aan de SHM's (ESCO-formule). De SHM's zullen de kosten verhalen op de sociale huurders om hun verplichtingen aan ASTER na te komen.

Toegang tot hernieuwbare energie en strijd tegen energiearmoede: het *Split Incentive Model*

De SHM's zijn de grootste eigenaars en beheerders van huurwoningen in Vlaanderen. Ze maken het mogelijk dat mensen met een laag inkomen kwalitatieve en betaalbare woningen kunnen huren. Ze zijn ook een belangrijke bondgenoot van de Vlaamse Regering om de klimaatverandering aan te pakken door het investeren in energie-efficiënte maatregelen en door sociale huurders toegang tot hernieuwbare energiebronnen te verschaffen.

Volgens het *Decreet Hernieuwbare energie (2018)*¹ kunnen SHM's de kosten van investeringen in hernieuwbare energiebronnen verhalen op de sociale huurders onder het 'Split Incentive Model'. Het model zorgt dat het voordeel dat de sociale huurder geniet op zijn energiefactuur altijd groter is dan de vergoeding die hij moet betalen aan de SHM. Met het Split Incentive Model levert ASTER een concrete bijdrage aan de strijd tegen energiearmoede die vandaag 1 op 5 Vlaamse gezinnen treft.

Financieringsplan en uitvoeringsmodaliteiten



Contact

Björn Mallants - ASTER Senior Expert/ Algemeen directeur PIU
Bjorn.mallants@vvh.be

James Thorogood ELENA - ASTER Project Manager
James.thorogod@vvh.be

Sven Van Elst - ASTER Operations Expert
Sven.van.elst@vvh.be

Birgit Coninx – ASTER Marketing and Finance Expert
Birgit.coninx@vvh.be



Medegefinancierd door het programma
 Horizon 2020 van de Europese Unie

The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the European Investment Bank nor the European Commission are responsible for any use that may be made of the information contained therein

¹ 23 Maart 2018, Decreet houdende wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft

Studiereis

Van 10 tot 13 juni 2018 organiseerde VVH een studiereis naar Dublin, de hoofdstad van Ierland. 47 personen (voorzitters, bestuurders, directeurs en medewerkers) namen aan de reis deel.

Maandag 11 juni 2018

Irish Council for Social Housing (ICSH)

**De 'Irish Council for Social Housing' (ICSH) is de koepelorganisatie voor sociale huisvesting. Ze vertegenwoordigt meer dan 270 Ierse sociale huisvestingsmaatschappijen verspreid over het land. Het is de Ierse tegenhanger van VVH, maar dan op nationaal niveau. ([https://www.icsh.ie/content/book/about-icsh/about-icsh.](https://www.icsh.ie/content/book/about-icsh/about-icsh))*

Mevrouw Catherine McGillycuddy, Membership Development Officer bij ICSH, geeft een introductie tot sociaal wonen in Ierland en vertelt over de recente ontwikkelingen in Ierse sociale huisvesting.

Korte profielschets van de Ierse sociale huisvestingsmaatschappijen:

- officiële naam: 'Approved Housing bodies' (AHB), ook 'Voluntary Social Housing Providers' of 'Housing Associations' (HA) genoemd (in het verslag spreken we verder van 'Housing Associations' (HA));
- beheren in totaal 23.500 sociale wooneenheden waarvan de kleinste over 10 en de grootste 5.000 wooneenheden beschikt;
- belangrijkste kenmerken:
 - hechte samenwerking met plaatselijke autoriteit (gemeente of stad);
 - veel vrijwilligers in de sector; sommige kleinere HA's worden zelf volledig bemand door vrijwilligers;
 - gesubsidieerd door de 'Department of Housing' via de plaatselijke autoriteit; bestuurders zijn verplicht vrijwillig;
 - kunnen naast verhuur ook andere diensten voorzien (bijvoorbeeld gemeenschappelijke faciliteiten, sociale begeleiding);
 - vier doelgroepen:
 - ouderen
 - personen met een beperking
 - daklozen
 - personen en gezinnen met een laag inkomen;
 - geen dividenduitkering mogelijk.

Enkele kenmerken van Ierse sociale huisvesting:

- 8 % van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, waarvan 32.000 woningen beheerd door HA's en 120.000 door de plaatselijke overheden;
- wachtlijst: 91.600 kandidaat-huurders in 2016 (in 1996: 27.417);
- kopen wordt in de praktijk meer gestimuleerd dan huren;
- vooral building out in plaats van building up - begint stilaan te veranderen vb. Docklands;

Meer info vindt u in de presentatie op de VVH-ledensite: [https://www.vvh.be/nl/ledensite/documenten - organisatie - studiereizen - studiereis Ierland - presentaties en documenten – presentatie ICBS Flemish delegates \(pdf\)](https://www.vvh.be/nl/ledensite/documenten-organisatie-studiereizen-studiereis-Ierland-presentaties-en-documenten-presentatie-ICHS-Flemish-delegates-pdf).

Plaatsbezoek Dublin City Council, York Street

Dublin City Council is het stadsbestuur van Dublin, o.a. verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid in Dublin (<http://www.dublincity.ie/>).

- vervangingsbouwproject van plaatselijke overheid (=Dublin City Council) van 66 woningen (renovatie 2001-2008);
- won verschillende nationale en internationale architectuurprijzen voor het gebruik van innovatieve milieuvriendelijke bouwmaterialen (architect Séan Harrington);
- van 79 naar 66 units, voornamelijk 2 slaapkamerappartementen (79 m²);
- kostprijs: ± 17 miljoen euro (initieel geschatte kost: 15 miljoen euro);
- energiemaatregelen o.a.:
 - zonnepanelen
 - geïsoleerd met schapenwol
 - regenwater wordt gebruikt voor de tuin;
- huurprijs: 35-120 euro per week;
- [meer info: http://www.sha.ie/portfolio/social-housing-york-street-2/](http://www.sha.ie/portfolio/social-housing-york-street-2/).

Plaatsbezoek Iveagh Trust, Bull Alley Street

Deze trust is de oudste sociale huisvestingsmaatschappij in Ierland, opgericht door de Guinness familie aan het einde van de 19de eeuw (http://www.theiveaghtrust.ie/?page_id=13).

- Sociale woningen:
 - gebouwd tussen 1895 en 1905;
 - 8 blokken die samen 214 appartementen bevatten – toevoeging van 28 appartementen in 1987 (herontwikkeling van niet meer gebruikte vleugel van Iveagh Hostel);
 - belangrijk onderdeel van een grootschalig programma om het gebied tussen ‘St. Patrick’s Cathedral’ en ‘Christchurch’ omstreeks 1900 te regenereren en kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor Dubliners te bieden;
 - in de buurt: zwembad, park, school en hostel;
 - bewonersparticipatie: een gekozen bewonerscommissie komt om de zes weken samen met de directeur van huisvesting van de Trust;
 - inwonende ‘estate manager’;
 - huurprijs: 15 % van inkomen (‘differential rent’).
- Hostel voor daklozen (1905) (http://www.theiveaghtrust.ie/?page_id=15)
 - 195 kamers;
 - enkel voor dakloze mannen;
 - eigen kamer voor elke bewoner;
 - geen maximale verblijfsduur;
 - veel gemeenschappelijke faciliteiten: snooker, fitness, tv-kamer,...;
 - huurprijs: 120 euro per week incl. maaltijden (prijzen voor kort verblijf liggen iets hoger).

Dinsdag 12 juni 2018

Housing Agency

'The Housing Agency' is het federale agentschap voor wonen. Zij werken samen met en ondersteunen de plaatselijke overheden, de 'Housing Associations', 'Department of Housing, Planning & Local Government' en de private sector in het voorzien van woningen en bijhorende diensten.

Drie medewerkers* lichten de Ierse wooncontext en het hiervoor uitgestippelde beleid toe.

**David Silke, director of Research and Corporate Affairs; Claire Feeney, senior Executive – Local Authority Services; Pat Fitzpatrick, Senior Executive – Approved Housing Body Services.*

In 2016 werd een ['Action Plan for Housing and Homelessness'](#) opgesteld met als één van de doelstellingen 50.000 extra sociale wooneenheden tegen 2021.

Er is een grote variatie aan subsidieprogramma's ten voordele van de plaatselijke overheden en de HA's. Naast rechtstreekse subsidies voor het kopen, bouwen of verbouwen van sociale woningen bestaan er ook verschillende systemen van langetermijnleasing. Een overzicht van subsidiemogelijkheden vindt u hier: [Summary of Financial Schemes for Provision of Social Housing](#).

Meer info vindt u in de presentatie op de VVH-ledensite: <https://www.vvh.be/nl/ledensite/documenten-organisatie-studiereizen-studiereis-Ierland-presentaties-en-documenten-presentatie-Housing-Agency-pdf>.

Plaatsbezoek project Tuath Housing Association, Dublin Docklands

Tuath Housing Association (THA) is één van de grootste 'housing associations' van Ierland. Ze opereren verspreid over het land (<https://www.tuathhousing.ie/>).

- prestigieuze site, vergelijkbaar met de 'London Docklands', met onder meer de Europese hoofdkwartieren van Facebook, Google, Twitter, AirBnb;
- gemengd: private en sociale appartementen in hetzelfde gebouw;
- huurprijs: gemiddeld 56 euro per week (max. 99 euro) excl. kosten (huurprijs privaat appartement in zelfde gebouw: ± 2000 euro);
- opp. appartement: 76 m²
- financiering:
 - lease van 20 jaar van private ontwikkelaar aan Tuath Housing Association
 - als private eigenaar het terug wil: huurder is beschermd (zelfde huurprijs en kan niet uit huis gezet worden)
 - THA betaalt geen vergoeding maar staat wel in voor het onderhoud en de organisatie;
- aandacht voor huurdersparticipatie.

Plaatsbezoek project Fold Ireland, Ballygall Road

Fold Ireland is een 'housing association' dat appartementen en huizen voor oudere mensen en gezinnen biedt. Daarnaast beheert Fold Ireland specifieke huisvestingsprojecten voor kwetsbare en oudere mensen met 24/24u ondersteuning en begeleiding (<https://www.foldireland.ie/about>).

- vervangingsbouwproject van 50 woningen voor ouderen en mensen met dementie;

- gerenoveerd: twee units werden één unit;
- kostprijs: 5,5 miljoen;
- 24/24u ondersteuning en bescherming (digitaal systeem 'telecare' en permanente bewaking);
- huurprijs: min. 22 euro per week (excl. onderhoud);
- financiering:
 - overdracht van eigendom tussen de stad en de sociale huisvestingsmaatschappij Fold Ireland;
 - voor renovatie:
 - private financiering via lening bij 'Bank of Ireland'
 - overheidssubsidies via 'CALF funding' (= 'Capital Advance Leasing Facility': tot max. 30 % gesubsidieerd door overheid)
- Meer info: <https://www.foldireland.ie/newsitem41/ballygall-shortlisted-for-cih-award>.

Woensdag 13 juni 2018

Plaatsbezoek Pedar Kearney House

The Circle Voluntary Housing Association beheert 28 sites in Dublin en Kildare (<http://circlevha.ie/>).

- gelegen in één van de meest achtergestelde buurten van Dublin;
- beheerd door the Circle Voluntary Housing Association namens Dublin City Council via langetermijnleasing;
- 56 appartementen;
- Innovatief: pivoterende ramen (zo kunnen huurders op een veilige en efficiënte manier beide kanten van de ramen poetsen);
- huurprijs: 'differential rent' (15 % van inkomen) en minstens 25 euro per week (jaarlijkse huurprijsberekening);
- Er volgen nog nieuwe projecten in de buurt: (grond gekregen van Dublin City Council)
- Meer info: <http://www.dublincityarchitects.ie/?p=1725>

Paritair Comité 339

Het PC 339 kwam in 2018 niet samen. Wel werd het nodige gedaan om 3 paritaire subcomités op te richten voor de erkende maatschappijen van respectievelijk het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het Koninklijk Besluit omtrent de opsplitsing in paritaire subcomités werd op 24 september 2018 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het treedt in werking op 4 oktober 2018. Op 16 oktober 2018 werd de oproep tot kandidaatstelling voor het subcomité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting van het Vlaamse Gewest (PC 339.01) gepubliceerd. Geïnteresseerde organisaties werden daarin verzocht om binnen de maand mee te delen of zij wenselijk vertegenwoordigd te zijn. VVH (incl. VLEM) stuurde een brief met de kandidaatstelling op 5 november 2018. In die brief werd duidelijk gecommuniceerd dat VVH en VLEM samen als één vertegenwoordiger van koop- en huurmaatschappijen de werkgeversbank zullen bemannen. Er werd VVH bevestigd dat de kandidatuur goed werd ontvangen, maar verder is er nog geen nieuws. Eenmaal officieel opgericht zullen er zullen 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden aangeduid moeten worden.

De werkgroep PC 339, bestaande uit geïnteresseerde VVH en VLEM-leden, kwam op 18 mei 2018 samen om te bespreken wat al dan niet wenselijk is op sectorniveau. Op 19 november 2018 organiseerde VVH op voorstel van de werkgroep PC 339 een studiedag omtrent functieclassificatie met De Ark en Woonhaven Antwerpen als praktijkvoorbeelden. Op 21 september kwam de werkgroep PC 339 samen omtrent het thema 'arbeidsduur'.

In 2018 vond een indexering van de lonen plaats omdat de spilindex overschreden was. Dit gebeurde (een eerste maal) via de CAO van PC 339 die de indexering van de lonen vastlegt. Door de verhoging met 2% die is opgenomen in de CAO verloopt de evolutie van de lonen iets anders dan deze van de Vlaamse ambtenarenbarema's, omdat deze via een afgeronde verhogingscoëfficiënt met als basis 1990. Hetzelfde barema – de sector gebruikt hoofdzakelijk de Vlaamse ambtenarenbarema's - kan dus resulteren in een iets ander effectief loon. De sector heeft afgesproken om vanaf deze indexatie deze eigen verhoging van de barema's als nulpunt te gebruiken. VVH houdt een overzicht bij van al deze schalen. Over de evolutie van het loon van de directeur is hierover nog overleg met Wonen Vlaanderen, aangezien hierover bepalingen zijn opgenomen in het BVR Beheeraspecten.

Rechtspraak en juridische adviezen

Uitspraak van het Grondwettelijk Hof van 19 juli 2018 over tijdelijke huurcontracten

Het decreet van 14 oktober 2016 maakte een einde aan het systeem van huurovereenkomsten van bepaalde duur. Sociale huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 maart 2017 hebben een duur van 9 jaar, steeds verlengbaar met 3 jaar. In een arrest van 19 juli 2018 oordeelt het Grondwettelijk Hof dat deze beperking van het woonrecht geen inbreuk inhoudt op het grondrecht op wonen. Daarnaast beoordeelt Het Hof voor de eerste keer regelgeving sociale huur op basis van de standstill-verplichting, die ontstaat als gevolg van de grondwettelijke verankering van het recht op wonen, hoewel het Hof tot de conclusie kwam dat dit principe niet geschonden werd. In het verleden is deze toets nooit gebeurd, en baseerde het Hof zich bij geschillen op de proportionaliteit van de regelgeving. In de parlementaire voorbereiding van regelgeving sociale huur, en de nota's bij de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Regering en minister van Wonen, werd wel al regelmatig verwezen naar de standstill-verplichting.

Uitspraak beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur van 16 februari 2018 over 'aanvragen tot uitstel schaalvergroting'

Op 15 januari 2018 vroeg VVH aan Wonen Vlaanderen een afschrift van alle ingediende aanvragen tot uitstel schaalvergroting. Wonen Vlaanderen weigerde dit o.a. met als reden dat de dossiers nog niet behandeld waren door de Vlaamse Regering, waardoor de aanvraagdossiers nog deel uitmaakten van bestuursdocumenten die nog niet af of onvolledig zijn. Ook zou het om vertrouwelijke informatie gaan. VVH ging niet akkoord en diende op 26 januari 2018 een beroepschrift in bij de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur. De argumenten die Wonen Vlaanderen aanhaalde, werden niet aanvaard. Zo stelde de beroepsinstantie o.m. dat alle aanvraagdossiers gedateerd en ondertekend zijn en dat zij door de betrokken SHM's als volledige en afgewerkte documenten werden doorgestuurd. De documenten zijn dus wel degelijk af en volledig. Wonen Vlaanderen werd verplicht om de gevraagde documentatie te bezorgen, wat ook gebeurde. Enkel een dossier werd slechts gedeeltelijk bezorgd omwille van auteursrechten.

Beschikking van Hof van Justitie omtrent (schade)bedingen in de sociale huurovereenkomst

Artikel 11 van het Kaderbesluit Sociale huur voorziet de mogelijkheid voor de verhuurder om, als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de 10^{de} dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, op de achterstallen een verhoging van 10 % toe te passen (=schadebeding).

In een zaak omtrent het al dan niet toekennen van het schadebeding (Woonhaven Antwerpen) stelde de vrederechter een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie omtrent de toepassing van het Europees Consumentenrecht (m.b. inzake onrechtmatige bedingen) op het Vlaams Sociaal Huurstelstel. Het Hof oordeelt dat de desbetreffende Europese richtlijn (*richtlijn 93/13/EEG Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten*) niet van toepassing is op de bedingen in een sociale huurovereenkomst tussen een erkende sociale huisvestingsmaatschappij en de sociale huurder die bepaald worden door een nationale regeling (*art. 11 Kaderbesluit sociale huur*). Het forfaitair schadebeding is dus geen onrechtmatig beding in de zin van het WER (art. VI,83,17° WER).

Eerder, op 9 september 2016, oordeelde het Hof van Cassatie in hetzelfde kader dat het contractenrecht slechts geldt voor die aspecten van de rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder die niet reglementair zijn geregeld. De mogelijkheid om het schadebeding toe te passen vloeit voort uit het Kaderbesluit Sociale Huur en is dus van reglementaire aard. De matigingsbevoegdheid opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (*art. 1231 §1, 1^{ste} lid BW*) is dus niet van toepassing op de rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder inzake sociale huisvesting. De rechter heeft dus niet de bevoegdheid om het forfaitair schadebeding te matigen (verminderen).

Volledigheidshalve moet vermeld worden dat de vrederechter in zijn uitspraak van 18 januari 2018 de beschikking van het Hof van Justitie naast zich neerlegt en het schadebeding niet toekent. De SHM tekende hoger beroep aan tegen dit vonnis bij de Rechtbank van Eerste Aanleg en het vonnis werd hervormd.

Advies over RSZ-verplichtingen inzake sociale woningbouw

Op 3 september 2018 werd beslist om advocaat Frank Judo van Liedekerke aan te stellen om juridisch advies te geven over het RSZ-dossier (o.a. meldingsplicht) voor koopwoningen. Het is voor SHM's die koopwoningen bouwen namelijk zeer moeilijk om aan die rsz-verplichtingen te voldoen (vb. aanmelden onderaannemers). Uit het advies blijkt dat er een aantal argumenten aangehaald kunnen worden die ertoe zouden kunnen leiden dat SHM's die sociale koopwoningen bouwen niet langer meer onderhevig zijn aan de huidige RSZ-verplichtingen. Er kan via een procedure bij de Arbeidsrechtbank een prejudiciële vraag gesteld worden aan het Grondwettelijk Hof. Dit moet gebeuren door een individuele SHM. Sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel besliste om zo'n procedure te willen starten. Vooraleer een gerechtelijke procedure te starten, is het aangewezen bezwaar aan te tekenen bij de RSZ. Op 20 december 2018 werd zo'n bezwaarschrift, opgemaakt door Liedekerke, verstuurd naar de RSZ.

Fundamenten 2018

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2018



DOSSIER Kindvriendelijk sociaal wonen
"Een kindvriendelijke woonomgeving maak je niet alleen. De sleutel: samenwerking tussen SHM, stadsdiensten en andere sociale organisaties"

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 30 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2018



DOSSIER Sociale huisvesting in Ierland
8% van Ierse woningvoorraad zijn sociale woningen
WoningGent wint Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 30 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2018



DOSSIER Positieve beeldvorming van sociaal wonen

"Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ze op"
Boris Malenka, directeur VVH

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 30 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2018



DOSSIER Sociaal wonen & ruimtelijke ordening
Minister Joke Schauvliege ziet een belangrijke rol weggelegd voor sociale huisvesting

2019-1	<ul style="list-style-type: none"> • ROOTS – Bekende Vlamingen als rolmodellen voor sociale huurders • DOSSIER – Kindvriendelijk sociaal wonen • ACTUEEL – Meer en betere sociale woningen • VRAGEN AAN - James Thorogood over ASTER
2018-4	<ul style="list-style-type: none"> • PRIJS 2018 – WoningGent wint de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 • DOSSIER – Sociale huisvesting in Ierland • ACTUEEL – VVH maakt bilan op van keuzes in sociaal wonen van deze regering • VIJF VRAGEN OVER - Taalvoorwaarden
2018-3	<ul style="list-style-type: none"> • ROOTS – Lees hier alles over het boek "Trots op mijn roots" • DOSSIER – Positieve beeldvorming sociaal wonen en vier genomineerden • ACTUEEL – Sociale woningen zuigen geen armoede aan, ze lossen ze op • VIJF VRAGEN OVER - Het Vlaams onteigeningsdecreet
2018-2	<ul style="list-style-type: none"> • ROOTS – tuinarchitect en burgerlijk ingenieur uit Gentse sociale woonwijk • DOSSIER – Sociaal wonen & ruimtelijke ordening • ACTUEEL – Failliet van aannemer is niet failliet van onze sector • Vijf vragen over nieuwe Kraakwet

Persberichten 2018

In 2017 verspreidde VVH de volgende persberichten:

<i>6 januari 2018</i>	Dringend initiatief nodig van regering om zonnepalen op sociale woningen mogelijk te maken
<i>26 februari 2018</i>	Faillissement van een aannemer is niet faillissement van sociaal wonen!
<i>15 maart 2018</i>	Investeringen in hernieuwbare energie mogelijk gemaakt
<i>5 april 2018</i>	Sociaal wonen zuigt geen armoede aan, het lost het op
<i>19 september 2018</i>	Geen nieuwe huurprijsformule, wel objectievere parameters
<i>20 september 2018</i>	WoninGent wint Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018



Dringend initiatief nodig van regering om zonnepalen op sociale woningen mogelijk te maken

Sociale Huisvestingsmaatschappijen roepen Vlaamse Regering op om dringend het 'split-incentive' model voor investeringen in zonnepanelen en andere hernieuwbare energie mogelijk te maken

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is verbaasd over de berichtgeving in De Standaard en Het Nieuwsblad van 6 januari 2018 over (het ontbreken van) zonnepanelen op sociale woningen. De suggestie dat we hierdoor in gebreke blijven ten opzichte van onze doelgroep komt hard aan bij de vele medewerkers en bestuurders die net dag in dag uit werken om het verschil te maken voor de 150.000 gezinnen die we een betaalbare en kwalitatieve woning bieden en structureel hun woonbehoefte oplossen.

Maar vooral de teneur die lijkt te suggereren dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) geen zonnepanelen zouden 'willen' leggen en een duwtje in de rug nodig hebben vanuit de Vlaamse overheid om dit toch te doen is niet juist. Het is net door het ontbreken van het nodige regelgevende kader vanuit de Vlaamse overheid is dat minstens 20.000 gezinnen in sociaal wonen nog geen zonnepanelen hebben.

Het split-incentive model van de sector

'Momenteel maakt de regelgeving het niet mogelijk om de investering in zonnepanelen – toch enkele duizenden euro's per woning - te recupereren, zelfs niet gedeeltelijk', zegt Björn Mallants, directeur van VVH. 'De kostprijs wordt gedragen door de SHM, de 'winst' is voor de huurder. Dit zonder een verhoging in de huurprijs.'

Dat is natuurlijk geen model waarin de sector op grote schaal investeert in zonnepanelen. Zeker niet aangezien de financiële situatie van de sector sowieso al zeer penibel is. Elk nieuwbouw- en renovatieproject is verlieslatend. Het is gewoon geen optie om dat tekort groter te maken.

Vandaar dat VVH begin 2016 het 'split-incentive' model lanceerde om investeringen in zonnepanelen – maar ook andere energiebesparende maatregelen - mogelijk te maken. Hiervoor voortbouwend op buitenlandse voorbeelden maar ook op bijvoorbeeld reeds bestaande ESCO-formules in eigen land. Concreet wordt de investering betaald door een deel van de bespaarde energiekost. Hierdoor is de operatie niet verlieslatend voor de SHM. Wat overblijft is winst voor de huurder.

'We hebben dat het triple win systeem genoemd, omdat het winst is voor huurder, verhuurder en de hele samenleving in de vorm van duurzaamheid', aldus Mallants.

20.000 woningen op korte termijn

In de zomer van 2016 inventariseerde VVH het potentieel. Minstens 20.000 woningen zouden op korte termijn uitgerust kunnen worden met zonnepanelen zonder al te veel moeite. 'Korte termijn, dat is in dit geval binnen het jaar. Ze hadden er dus al kunnen liggen als het regelgevend kader was aangepast', stipt de directeur van VVH aan.

VVH heeft dit bepleit op de kabinetten van minister Homans en Tommelein. Dit werd ook meegegeven aan het Vlaams Parlement in het kader van een adviesvraag aan de Vlaamse Woonraad over duurzaamheid. Zowel binnen de sector als met buitenlandse collega's is hierover veel van gedachte gewisseld. Het split-incentive idee is meegenomen in de klimaatresolutie van het Vlaams Parlement en staat al twee jaar in de beleidsbrief van de minister van Wonen.

'VVH had zich zelfs al voorbereid om hiervoor een grote groepsaankoop op poten te zetten', vult Mallants nog aan.

Waar blijft de regelgeving?

Het is dan ook verbazend dat de aanpassing van de regelgeving nog altijd niet klaar is. Een aanpassing aan de Vlaamse Wooncode is namelijk nodig om dit te kunnen doen. Die lijst in detail op welke kosten kunnen doorgerekend worden aan de sociale huurder. En de doorrekening van investeringen in duurzame energie – in functie van de besparing op de energiefactuur – staat daar nu eenmaal niet in.

'Het is toch ontstellend dat deze simpele aanpassing, die anderhalf jaar geleden gelanceerd is - en opgenomen als model in de klimaatresolutie van het Vlaams Parlement en in de beleidsbrieven van de minister van Wonen – nog steeds niet rond is. Waar blijft de regelgeving?', vraagt Björn Mallants zich af.

Voor nieuwbouw is de regelgeving overigens recent op vraag van de sector wel aangepast. Maar het grote potentieel en de grote besparing ligt natuurlijk in het bestaande patrimonium. En daar kunnen de SHM's nog steeds niet wat bijvoorbeeld private actoren wel kunnen – ook in sociaal wonen!

'Nogmaals, dit model is een win-win-win - een triple win - voor alle betrokkenen. De Vlaamse regering heeft de sleutel zelf in handen om op korte termijn een groot aantal sociale woningen met zonnepanelen uit te rusten. Een kleine aanpassing aan de regelgeving volstaat. Veel onderzoek is daar allemaal niet voor nodig, de modellen zijn gekend, de zonneatlas is in gebruik, de besparing kan je berekenen, woningen bouwen en renoveren is onze kernexpertise,... Waar wacht men nog op?', besluit Mallants.



Faillissement van een aannemer is niet faillissement van sociaal wonen!

In verschillende media verschenen er berichten over ernstige problemen in de sociale huisvestingssector. Eigenlijk is dit het verhaal van het faillissement van enkele aannemers waarbij de sociale huurders, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overheid de dupe van de historie zijn.

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) reageren op vermeende 'fiasco in de sector'

In diverse media werd bericht over 'grote problemen' in sociale woningbouw. Frasering als fiasco, wantoestanden bij bouw van sociale woningen, wankel systeem, de sociale woningbouw laat te wensen over,... werd daarin niet geschuwd. Vervolgens ontspoon zich een debat over openbare aanbestedingen en het al dan niet hanteren van louter de laagste prijs. Een en een werd opgeteld en het faillissement van sociale woningbouw werd net niet gepropageerd... Koren op de molen van criticasters van ons – nochtans uitermate effectief en efficiënt – sociaal woonmodel. Eigenlijk gaat het hier echter louter over failliete aannemers die hun opdracht simpelweg niet of niet naar behoren hebben uitgevoerd.

Nauwelijks een percent van de sociale woningbouw

Ieder jaar investeren de sociale huisvestingsmaatschappijen iets meer dan een miljard euro in renovaties en nieuwbouw. De 11 miljoen euro in de dossiers waarvan sprake zijn nauwelijks een percent van dat bedrag, bezwaarlijk een indicatie om te spreken van een fiasco op sectorniveau. 'Die investeringen zijn een belangrijke injectie in de private bouwsector, met een grote economische return. En we maken daardoor ook het verschil voor 150.000 gezinnen – 400.000 inwoners - als een dam tegen armoede, met een korting op de huurprijs van meer dan een half miljard euro die we jaarlijks uit de sector zelf financieren. Dat verlaagt het armoederisico van onze doelgroep met bijna de helft,' zegt Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). 'Maar af en toe loopt er iets mis bij de aannemer, zo zal eenieder die ooit ge- of verbouwd heeft kunnen getuigen.'

Faillissement zet garanties op de helling

De wetgeving voorziet diverse garanties om problemen met aannemers op te vangen. Tienjarige aansprakelijkheid voor aannemer en architect, voorlopige en definitieve opleveringen, garanties voor verborgen gebreken,... 'Er is een scenario dat al deze garanties grotendeels op de helling zet,' aldus Mallants, 'namelijk het faillissement...'. En net daar zijn de projecten die in de media recent werden aangekaart de dupe van.

Kwaliteit sociale woningbouw is zeer goed

De voorstelling dat de sector van sociaal wonen op grote schaal minderwaardige projecten aflevert, is volledig fout. Door het faillissement zijn een aantal grote aannemers hun verplichtingen niet nagekomen. De problemen die daaruit voortvloeien, worden nu aangepakt door de SHM's. Maar het faillissement van een aannemer voorstellen als het faillissement van sociale woningbouw in Vlaanderen is volledig naast de

waarheid. Het gaat hier zoals gezegd over hoogstens 1% van de totale projecten die de sector elk jaar ontwikkelt. 'De kwaliteit van de sociale woningbouw in Vlaanderen is wel degelijk zeer goed. SHM's, ontwerprichtlijnen, architecten, de VMSW,... garanderen dat. 'Ook in deze dossiers was het ontwerp en de opvolging in orde, maar bleef de aannemer in gebreke. Het faillissement maakt het nu onmogelijk om dit extern te verhalen,' aldus de directeur van VVH.

Faillissement niet de schuld van sociaal wonen – sociaal wonen wel de dupe van faillissement

Het is overigens ook niet correct dat aannemers failliet gaan omdat ze voor SHM's bouwen. Eerder omgekeerd. Aannemers kunnen zeer goed hun boterham verdienen in de sector. De problemen duiken op als het orderboekje niet meer gevuld raakt. 'Dat had deels te maken met de crisis een aantal jaren geleden. Deels heeft het ook te maken met private ontwikkelaars die wegens slechte ervaringen geen vertrouwen meer hadden in die aannemers,' zegt Björn Mallants van VVH. 'Dat leidde tot een neerwaartse spiraal. Met als gevolg veel betwistingen en inhoudingen...' De enige oplossing leek dan voor de bijna failliete aannemers om volume te creëren. Door lager in te schrijven voor sociale woningbouw, die niet zo maar kunnen weigeren op basis van negatieve ervaringen... En goedkope onderaannemers te zoeken... Met nog meer betwistingen tot gevolg...

Wat frustrerend is voor de SHM's is dat dit scenario gekend was, maar dat het zo goed als onmogelijk bleek om in een klassieke aanbesteding niet te gunnen aan de laagste inschrijver, tenzij in uitzonderlijke gevallen. 'De architect die de aanbesteding nakijkt en laat passeren – de sector doet dat niet zelf – heeft in deze toch ook een grote verantwoordelijkheid', stipt Mallants aan. 'Daar heb ik nog niets over gezien in de media...'

Betere afstemming aanbesteding en procedure – maar ook veiligheden inbouwen

VVH vraagt dat samen met de Vlaamse overheid wordt bekeken hoe een aantal zaken kunnen worden verholpen in de toekomst. 'Vooraf de afstemming tussen de procedure voor financiering via de VMSW en de openbare aanbesteding – die momenteel naast mekaar bestaan – is nodig. Dit om de lokale creativiteit te stimuleren, en dus niet enkel meer op prijs te moeten focussen. De nieuwe procedure sinds 1 november 2017 heeft dit alvast niet opgelost, misschien zelfs nog moeilijker gemaakt, bijvoorbeeld voor de aankoop van bestaande woningen. Daarnaast moeten we bekijken hoe we aannemers beter kunnen opvolgen binnen de sector. Ook binnen de wetgeving overheidsopdrachten moet het mogelijk zijn dat we hier een oplossing voor vinden,' stelt Mallants. 'Misschien moet hierover worden overlegd met het Federale of zelfs Europese niveau. Het verspillen van overheidsgeld kan alvast niet het doel zijn van de wetgeving overheidsopdrachten...'

Slechte woningen zijn het gevolg van slecht uitgevoerde werken

'Maar het punt blijft dat aannemers – in de tussentijd failliet – slecht werk hebben geleverd. Dit heeft niets te maken met sociale huisvesting of sociale projectontwikkeling. Dit is louter een commerciële partij die zijn job niet doet, met negatieve gevolgen voor huurder, verhuurder en overheid,' besluit Mallants. 'Hopelijk kunnen we dat in de toekomst vermijden. Maar laten we vooral niet vergeten dat onze sector elke dag 150.000 gezinnen een betaalbare en kwalitatieve thuis geven. Ondanks nu en dan een tegenslag.'



Investerings in hernieuwbare energie mogelijk gemaakt

Op 14 maart keurde het Vlaams Parlement het voorstel van decreet goed dat het voor sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk maakt om te investeren in hernieuwbare energie zodat de energiekosten voor een groot aantal sociale huurders zullen kunnen dalen.

Het Vlaams Parlement keurde het voorstel de decreet van Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman, Mercedes Van Volcem, Andries Gryffroy, Dirk de Kort en Marc Hendrickx *houdende de wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft* goed.

Dit voorstel biedt het wettelijke kader voor het split-incentive model waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen hun investeringskosten in hernieuwbare energie kunnen doorrekenen aan de sociale huurders die op hun beurt zullen kunnen genieten van de energiebesparing, en dus een lagere energiefactuur zullen moeten betalen.

VVH is alvast heel verheugd met dit wetgevende initiatief. De volgende maanden zal de koepelorganisatie het initiatief nemen om de investeringen in hernieuwbare energie, die nu mogelijk geworden zijn, concreet vorm te geven zodat een groot aantal sociale huurders zullen kunnen besparen op hun elektriciteitskosten.



Sociaal wonen zuigt geen armoede aan, het lost het op!

Met nauwelijks 6% procent sociaal huuraanbod in Vlaanderen is een discussie over meer of minder sociaal wonen niet aan de orde – een verdubbeling of verdrievoudiging is nodig

Op woensdag 4 april opende de Standaard met 'Liberalen willen stop op sociale woningen in Brussel'. Het eigenlijk voorstel was natuurlijk meer genuanceerd. En het ging over Brussel, op vlak van sociaal wonen even verschillend als Nederland, het Verenigd Koninkrijk of Frankrijk. Sociaal wonen is namelijk reeds decennia een volledig Vlaamse bevoegdheid.

De dag nadien berichtte de Standaard echter ook over de Vlaamse situatie, met de ronkende titel 'meer of minder sociale woningen?'. Gevoeld door de vaststelling 'Brussel staat niet alleen. Zowat elke Vlaamse gemeente worstelt met het spreiden van de armoededruk.' Dat dit laatste niets te maken heeft met 'meer of minder sociale woningen' en dat de stelling dat 'zowat elke Vlaamse gemeente hiermee worstelt' zeer sterk overtrokken is laten we maar zo. Wel wil de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) een aantal mythes die weer werden opgerakeld kaderen. Een ernstig debat voeren over een grondrecht - behoorlijk en betaalbaar wonen - is niet gebaat bij buikgevoel en gemeenplaatsen.

Aandeel sociale huur is laag en nood hoog

'Eigenlijk is een structurele verhoging van het aanbod aan sociale huurwoningen de enige conclusie die je kan trekken', zegt Björn Mallants, directeur van VVH. 'Met nauwelijks 6% van de woonmarkt is het aandeel sociale woningen in Vlaanderen zeer laag in vergelijking met de ons omringende landen. Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en de Scandinavische landen hebben allemaal een aandeel sociale huur tussen de 15 en 20%, grotendeels voor een gelijkaardige doelgroep.'

Op hetzelfde moment is de nood zeer groot. Meer dan een op tien van de Vlamingen leeft in een gezin met een armoederisico volgens de laatste armoedebarmometer van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. De effectieve woonbehoefte is nog groter. Dit zijn gezinnen die niet voldoende middelen hebben om betaalbaar en behoorlijk te wonen. 'Die groep wordt volgens recent onderzoek van het Steunpunt Wonen geschat op ongeveer 250.000 gezinnen – dit dus naast de 150.000 gezinnen die al sociale woningen huren! Om het armoederisico in te dijken moet ons aanbod dus verdubbelen, om de effectieve woonbehoefte op te vangen moet het aanbod zelfs bijna verdrievoudigen,' aldus Mallants.

Het is dan ook echt niet het moment om te praten over 'een stop op sociale woningen'. De Vlaamse overheid investeert overigens – terecht – ook al vele jaren in een inhaalbeweging voor sociale woningbouw. Zowel in bijkomend aanbod als in de verbetering van het huidige aanbod. En dat is ook de enige juiste weg. De argumenten die aangehaald worden om 'een stop op sociale woningen' te verdedigen raken dan ook kant noch wal.

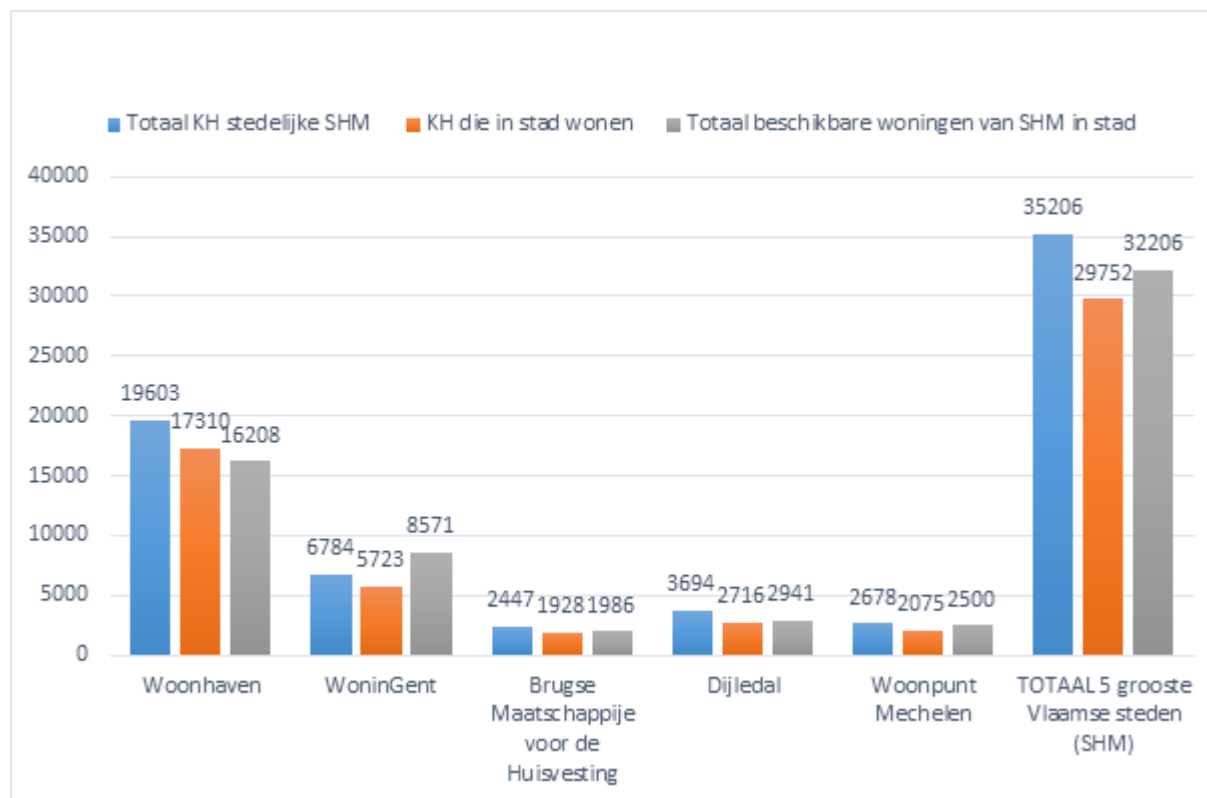
De mythe van het aanzuigeffect

Een veel gehoord argument is dat sociaal wonen armoede zou ‘aanzuigen’. Dat (buur)gemeentes zelf te weinig doen en zo ‘armoede’ uitvoeren. Alvast het grote verschil tussen het beperkte aanbod enerzijds en gezinnen met een armoederisico anderzijds toont aan dat dit punt nog lang niet bereikt is. Minstens dubbel zoveel aanbod is nodig om de grootste nood gewoonweg te ledigen. Zelfs bijna drie keer het aanbod om de effectieve woonbehoefte – die strikt is afgebakend door de Vlaamse overheid zelf! – aan te pakken.

‘De cijfers tonen dat ook scherp aan,’ zegt Björn Mallants. ‘We hebben de wachtlijsten van de vijf grootste steden in Vlaanderen even in detail bekeken, en dit specifiek voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) hoofdzakelijk actief in een van die steden. 85% van de kandidaat-huurders van die SHM’s woont effectief in de stad. Hoofdzakelijk de eigen woonbehoefte inwoners worden dus bediend. De wachttijd duurt ook enkele jaren, dus het gaat hier echt niet over gezinnen die verhuizen in functie van het aanbod.’

En nog meer. De lokale binding zorgt ervoor dat bijna overal in Vlaanderen voorrang gegeven wordt aan eigen inwoners. ‘Dit is minimaal drie jaar in de gemeente gewoond hebben’, verduidelijkt Mallants. ‘Dus dat ‘aanzuigeffect’ is toch zeer relatief. Gezinnen die zouden verhuizen in functie van het aanbod sociale woningen hebben eigenlijk de eerste drie jaar geen kans op een sociale woning.’

Dat illustreren de cijfers ook. ‘Als morgen alle sociale woningen van die vijf SHM’s opnieuw verhuurd zouden worden – wat natuurlijk niet gebeurt – dan wordt 92% toegewezen aan eigen inwoners. Reken dat normaal ongeveer 10% van het patrimonium vrijkomt, dan is het duidelijk dat verhuizen in functie van het aanbod omwille van de lokale binding geen zin heeft.’



Bron: cijfers VMSW, eigen verwerking

Sociaal wonen lost armoede op

Sociaal wonen in Vlaanderen heeft een zeer groot effect op het armoederisico van gezinnen. Onderzoek schatte in dat dit risico na de toewijzing van een sociale woning daalde met maar liefst 40%!

‘In totaal financiert onze sector zo meer dan 550 miljoen aan sociale correcties in de huurprijs per jaar. Dat dit een enorm verschil maakt is evident, ongeveer 300 euro korting voor elke huurder per maand gemiddeld,’ zegt de directeur van VVH. ‘En dit voor een behoorlijke woning die is aangepast aan de gezinssituatie.’

Daarenboven is sociaal wonen in Vlaanderen zeer effectief en efficiënt. Het systeem is zeer doelgericht, meer dan 80% van de huurders behoren tot de laagste twee inkomensgroepen. Dat is na Noorwegen het beste op vlak van effectiviteit in de OESO. Daarnaast werkt het systeem ook zeer efficiënt. De laagste inkomens krijgen de grootste tegemoetkoming in de huurprijs.

Spreiding is belangrijk

Het is duidelijk dat het sociaal woonmodel in Vlaanderen een heel groot verschil maakt, en dat extra aanbod nodig blijft. Goede spreiding is natuurlijk ook belangrijk. Daar wordt via de lokale sociale objectieven ook aan gewerkt. Ook in het veld zien we meer en meer een evolutie naar inbreidingsprojecten in kernen. VVH heeft hier twee jaar geleden een prijs voor uitgereikt.

‘Er bestond een systeem dat in elke ontwikkeling een aandeel sociale woningen oplegde. Dat was natuurlijk ideaal voor de spreiding. Die maatregel is omwille van een technische kwestie vernietigd. We vragen dan ook met aandrang dat dit bekeken wordt bij de opmaak van het volgende regeerakkoord,’ zegt Björn Mallants.

‘Maar in ieder geval zijn we er van overtuigd dat meer sociale woningen nodig zijn. Dat zuigt geen armoede aan, dat lost armoede op,’ zo besluit de directeur van VVH.



Geen nieuwe huurprijsformule, wel objectievere parameters

Sociale huisvestingsmaatschappijen nuanceren berichten over ‘nieuwe huurprijs’

Vandaag verschenen in de media berichten over ‘nieuwe huurprijs voor 154.000 sociale woningen’. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) wil een aantal kanttekeningen plaatsen bij deze berichtgeving.

Elk jaar nieuwe huurprijs voor 154.000 sociale woningen

‘Elk jaar wordt de sociale huurprijs van alle sociale woningen berekend op basis van de sociale huurprijsformule. Aangezien de sociale huurprijs gebaseerd is op het inkomen van de sociale huurder is het logisch dat die elk jaar verandert,’ verduidelijkt Björn Mallants, directeur van VVH. ‘Dit is dus de gewone procedure. De huurders zijn dus ook gewoon dat elk jaar de sociale huurprijs verandert.’

Objectievere parameters

Er verandert niets aan de sociale huurprijsberekening. Wat wel veranderd is dat de marktwaarde van de sociale woning in de toekomst via een objectief model zal berekend worden, uniform in heel Vlaanderen. Tot nu toe gebeurde dat door schattingen van notarissen.

Die marktwaarde is de huur die voor een gelijkaardige woning op de private markt zou worden betaald, het is ook de maximum huurprijs. Op basis van een zeer uitgebreide data uit de private huurschatter is nu een model voor sociaal wonen ontwikkeld dat de vroegere schattingen zal vervangen.

‘Een schatting is natuurlijk per definitie minder objectief dan een rekenmodel met tal van criteria, en de weging van de criteria is nu ook uniform in heel Vlaanderen. Daarnaast werd slechts een beperkt staal geschat, en dit werd dan geëxtrapoleerd. In het nieuwe model wordt de oefening voor elke individuele woning gemaakt,’ legt Mallants uit.

Belangrijke elementen die meespelen in de bepaling van de marktwaarde zijn de ligging, het bouwjaar en diverse kwaliteitsindicatoren. ‘De berichten in de media dat kwaliteit geen rol speelt in het model zijn pertinent onwaar. Het bouwjaar, dubbel glas, dakisolatie, centrale verwarming, staat van de keuken en badkamer,... zijn allemaal parameters die meespelen. Dat lijken me toch allemaal kwaliteitsaspecten,’ stelt de directeur van VVH stellig.

Stap in de goede richting, maar graag een grondige bijsturing in de volgende legislatuur

Het is zeker een stap in de goede richting dat de marktwaarde nu voor elke woning via een objectief model wordt berekend. VVH roept de volgende Vlaamse Regering wel op om aandacht te hebben voor de

financiële situatie van de sector. Een globale evaluatie van de financiering en de huurprijsberekening lijkt noodzakelijk om de financiële gezondheid van de sector blijvende te garanderen.

‘Onze sector geeft jaarlijks bijna 600 miljoen euro aan korting op de huurprijs aan onze huurders. We noemen dat de sociale correctie, die wordt direct gegeven door de huisvestingsmaatschappijen zelf. Het effect is dat de sociale huurder gemiddeld ongeveer de helft van de marktwaarde betaald, namelijk driehonderd euro. Dat heeft natuurlijk een enorm effect op de situatie van deze huurders. Het armoederisico daalt met maar liefst 40%,’ schetst Mallants de situatie.

‘Maar we moeten natuurlijk zorgen dat dat doelmatig en doelgericht systeem houdbaar blijft. Door de enorme investeringen in nieuwbouw en renovatie stijgt onze leningslast sneller dan de inkomsten. Zo eten we beetje bij beetje de reserves op. Sommige huisvestingsmaatschappijen zitten al in zwaar weer. Globaal is de financiële situatie een hellend vlak. Momenteelt glijden we af, maar op een bepaald moment is dat niet meer te stoppen. We hebben hierover een uitvoerige nota aan het beleid bezorg met verschillende pistes. Een aantal positieve aanpassingen zijn reeds gebeurd, naast het model voor het bepalen van de marktwaarde. Maar voor een grondige bijsturing zijn we te laat in de legislatuur. We roepen de volgende Vlaamse Regering dan ook op om hier werk van te maken,’ besluit de directeur van VVH.



WoninGent wint Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018

Op 20 september 2018 reikte de Vereniging voor Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) voor de tweede keer de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen uit. De prijs ging naar sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent voor de communicatie rond het stadsvernieuwingsproject *Nieuw Gent Vernieuwt*.

Sociaal wonen als constructieve partner in het lokaal woonbeleid

Niet toevallig vond de prijsuitreiking plaats in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen. Positieve beeldvorming over sociaal wonen en de focus op concrete mensen en concrete verhalen is heel waardevol om het draagvlak voor sociaal wonen te vergroten. De sector is een belangrijke partner om lokale woonoplossingen te ontwikkelen, samen met lokale besturen, welzijnsactoren en private partners. De eerste Prijs Inspirerend Sociaal Wonen (2016) legde de nadruk op dergelijke gemengde projecten waar de sociale huisvestingsmaatschappij als motor optrad.

‘Onbekend is onbemind. Daarom willen we de aandacht vestigen op sociaal wonen. De huidige editie van de prijs zet projecten in de kijker die een voorbeeld zijn voor de hele sector,’ zegt Björn Mallants, directeur van VVH. ‘Ook het boek dat we voorstelden, “Trots op mijn roots”, met inspirerende verhalen van 24 bekende of iets minder bekende Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning, past in die positieve beeldvorming,’ vult stafmedewerker communicatie Els Matthysen aan. Zij zorgde voor de interviews en de foto’s van het boek.

Het is niet altijd evident om een sociaal woonmodel te promoten dat vaak als (te) vanzelfsprekend wordt gezien. Dikwijls zoeken beleidsmakers oplossingen naast, en niet samen met de sociale woonsector. ‘We willen de lokale besturen oproepen om onze uitgestoken hand aan te nemen. Veel lokale projecten illustreren dat er een enorme win-win ontstaat door samen – via maatwerk – het lokaal woonbeleid vorm te geven. Op sommige plaatsten is er nu nog wat koudwatervrees. Vandaar dat VVH hard inzet op positieve en constructieve beeldvorming. Als dam tegen armoede zijn we ongeëvenaard,’ besluit de directeur van VVH.

Positieve beeldvorming van sociaal wonen

Met de “Prijs Inspirerend Sociaal Wonen” spreekt de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen haar erkenning uit voor een inspirerend project rond een specifiek thema. Het thema van 2018 is “Positieve beeldvorming van sociaal wonen”.

De winnaar van 2018 is WoninGent met het project “Communicatie van revitalisatie Nieuw Gent”. Dit voorbeeld van positieve communicatie werd gerealiseerd samen met de stad Gent. In het stadsvernieuwingstraject “Nieuw Gent vernieuwt” sloop WoninGent zes verouderde woontorens (650 woningen) en vervangt deze door hetzelfde aantal nieuwe sociale woningen. Omdat de wijk een volledige transformatie zal ondergaan die fundamenteel ingrijpt op de leefwereld van de bewoners is door Stad Gent

en WoninGent een geïntegreerd communicatietraject opgezet. Samen zorgen de beide partners voor de vernieuwing en de omvorming van het huidige – eerder minder goede – imago van de wijk Nieuw Gent tot een positief geheel.

Wat maakt dit project inspirerend?

De laagdrempelige en visuele communicatie-aanpak kan andere sociale huisvestingsmaatschappijen en steden of gemeenten inspireren om ook de krachten te bundelen om het imago van een sociale woonwijk te verbeteren. Door samen een communicatietraject op te zetten wordt een ruimer publiek bereikt en is het effect van de communicatie groter, krachtiger en geloofwaardiger.

Andere genomineerden

De raad van bestuur van VVH nomineerde uit 9 inzendingen, naast het winnende project, nog drie projecten voor de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018.

Torenloop Silverrun van ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen;

Leegstaande huizen zinvol ingevuld van DE ARK;

50 jaar Woonplatform Limburg van Cordium, HACOSI, Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen, Kempisch Tehuis, Maaslands Huis, Nieuw Dak, Nieuw Sint-Truiden, Ons Dak en Woonzo.

De jury benadrukte tijdens de prijsuitreiking ook de waarde van deze projecten om sociaal wonen in Vlaanderen op een positieve manier onder de aandacht te brengen van een ruim publiek.

De jury

De jury bestond uit journaliste en presentatrice Lynn Wesenbeeck, woordvoerder van de VMSW Tine Hendrickx, stafmedewerker communicatie van VVH Els Matthysen, directeur van VVH Björn Mallants en directeur van SHM Dijledal Erik Thora.

Boek Trots op mijn roots – inspirerende verhalen over sociaal wonen



Het boek is uitgegeven met een harde kaft en volledig in kleur voor een optimale leeservaring. Het collectors-item met warme verhalen uit de sector.

Boekvoorstelling Trots op mijn roots

Onder ruime belangstelling stelde VVH op 20 september het boek voor *Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen*. Die namiddag werd ook de *Prijs Inspirerend Sociaal Wonen* uitgereikt (zie verder). Verschillende ‘Bekende Vlamingen’, zoals zanger Koen Crucke, ex-CEO van NMBS en voorzitter van De Lijn Marc Descheemaeker en de Gentse imam en islamkenner Khalid Benhaddou gingen met elkaar in gesprek over wat opgroeien in een sociale woning voor hen betekend heeft. Het boek kan besteld worden bij uitgeverij Politeia. www.politeia.be Oplage: 1600 stuks, op 25/4/2019 nog slechts 123 stuks in stock.



Sociaal wonen maakt dromen waar

In het najaar bundelde VVH de sprekende verhalen die eerder in de rubriek Roots verschenen in het boek: «Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen». Dit boek toont aan een ruim publiek de positieve aspecten van de sociale huisvestingssector in Vlaanderen. Het zijn getuigenissen van mensen die opgegroeid zijn in een sociale woonwijk en «het gemaakt hebben» in de maatschappij. De verhalen tonen dat sociale huurders hun dromen kunnen verwezenlijken en zijn een bron van inspiratie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om elke dag opnieuw sociaal wonen in Vlaanderen waar te maken. Ongezouten, soms met een kwinkslag, maar altijd recht vanuit het hart openen de getuigenissen ook de ogen van wie niet in een sociale woonwijk opgroeide of opgroeit.

Sociaal wonen als bron van inspiratie, wilskracht of solidariteit

De interviews zijn gebundeld in drie thema's: sociaal wonen als bron van inspiratie, sociaal wonen als bron van wilskracht en sociaal wonen als bron van solidariteit. Elk hoofdstuk wordt ingeleid met «persoonlijke reflecties» van mensen die beroepsmatig heel nauw betrokken zijn bij sociaal wonen: Sien Winters (Steunpunt Wonen), Pascal De Decker (KU Leuven), Cédric Van Styvendael (Housing Europe) Bernard Hubeau (Vlaamse Woonraad), Mieck Vos (VVSG), Joy Verstichele (Vlaams Huurdersplatform), Freek Spinnewijk (FEANTSA), Meryem Kanmaz (Minderhedenforum) en Björn Mallants (VVH).

Communicatie naar sociale huurders

- Verschillende SHM's hebben foto's van de bekende Vlamingen uit het boek in hun ontvangstruimte hangen (DE ARK, Providentia, Nieuw Dak...)
- De verhalen uit het boek werden opgenomen in Nieuwsbrieven aan sociale huurders (DE ARK, Dijledal, Providentia...)
- Artikel in Huurdersblad van Vlaams huurdersplatform en verhalen worden op hun website gedeeld.

Communicatie naar breed publiek

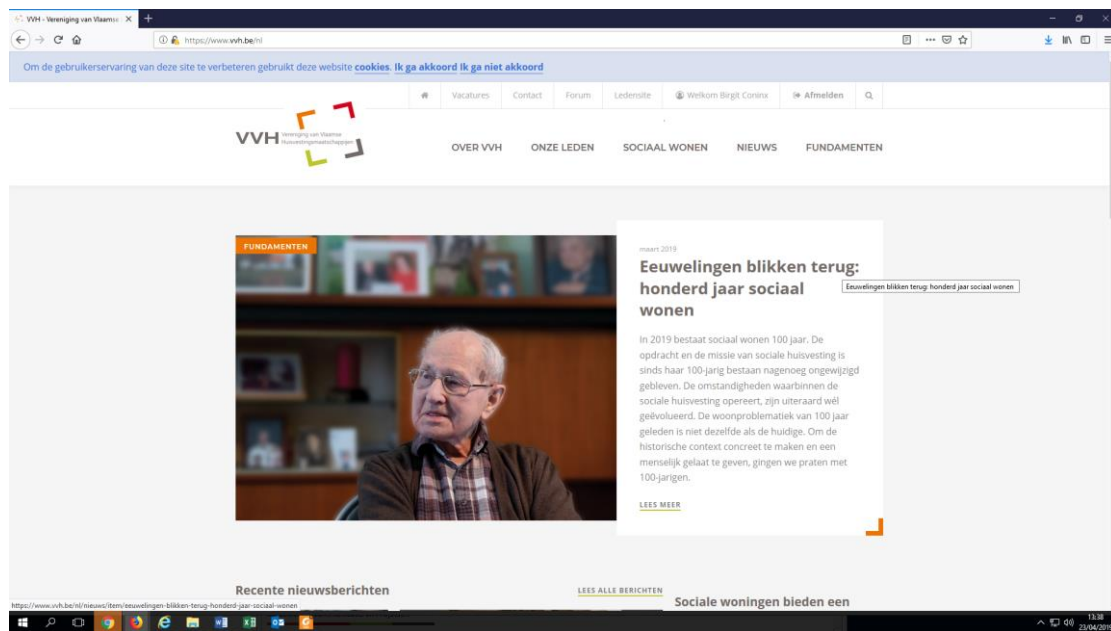
- Boekvoorstelling, artikel in Visie, Citta (Gazet Van Antwerpen)...

Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018

Op 20 september reikte VVH in Antwerpen ook de Prijs Inspirerend Sociaal Wonen 2018 uit. Het thema was 'Positieve beeldvorming van sociaal wonen'. De genomineerden werden uitgebreid voorgesteld in het zomernummer van Fundamenten. De jury bestond uit journaliste en presentatrice Lynn Wesenbeeck, woordvoerder van de VMSW Tine Hendrickx, stafmedewerker communicatie van VVH Els Matthysen, directeur van Dijledal en lid van het redactiecomité van Fundamenten Erik Thora en directeur van VVH Björn Mallants. Zij kozen als winnaar unaniem het *stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt'* van WoninGent. De jury benadrukte dat het geen gemakkelijke keuze was, maar het project van WoninGent slaagt er het beste in om sociaal wonen op een positieve manier bij een ruim publiek voor te stellen.



WEBSITE (www.vvh.be)



In 2018 jaar lanceerde VVH haar vernieuwde website. Vandaag is het tijd om deze website te onderwerpen aan een korte analyse. Via Google Analytics werd nagegaan hoe vaak de website geraadpleegd werd, welke rubrieken het populairst zijn enzoverder.

Enkele cijfergegevens over de vernieuwde website:

- Het afgelopen jaar hebben er 5700 niet-unieke gebruikers gesurft naar de website. Eén sessie duurde gemiddeld 2,5 minuten.
- De grootste groep gebruikers is tussen de 25 en de 34 jaar oud.
- De website van VVH is responsive, dat betekent dat de website toegankelijk is voor smartphone en tablet. Bijna 22,71% van de gebruikers bezocht de website via deze tools.
- De meeste bezoekers komen uit Gent (15,49%), Brussel (12,01%) of Antwerpen (11,06%).

De pagina die opvallend het meest bezocht werd, is de startpagina. Met 7665 paginaweergaven, wat goed is voor 22,91% van het totale aantal paginaweergaven, spant de startpagina de kroon. Gevolgd door 'onze leden' 'in een notendop' en ten slotte 'vacatures'. Zowel de vacatures van VVH, als de vacatures van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gepubliceerd op de website. Als vierde meest bezochte pagina, blijkt dit een belangrijk medium te zijn voor eventuele sollicitanten.

De bestemmingspagina is de eerste pagina die de websitebezoeker ziet. In de meeste gevallen blijkt dit ook de startpagina te zijn. Maar opvallend is dat de tweede en derde meest voorkomende bestemmingspagina een nieuwsitem is. Ook op andere plaatsen van de top 10 verschijnen er nieuwsitems. Dit betekent dat de websitegebruiker niet rechtstreeks surft naar het nieuwsitem op de website, maar via andere media is doorverwezen. Een logische verklaring zou kunnen zijn dat de gebruiker is doorverwezen via de Nieuwsflash die VVH geregeld uitstuurt, waarin er gelinkt wordt naar het meest recente nieuwsitem. Een andere populaire bestemmingspagina is 'vacatures'. Het is mogelijk dat de gebruiker via een jobsite op deze pagina terecht komt.

OVERLEG

VMSW-VVH-VLEM

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

Het overleg is door de hierboven beschreven situatie niet bijeengekomen in 2018.

Overleg woonadministratie - sector

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

Dit overleg is enkel bijeengekomen op 15 juni 2018. Het overleg werd hoofdzakelijk informerend ingevuld, omdat 'de beleidskeuze (dixit de administratie) met het kabinet besproken dient te worden'. VVH dringt bij de volgende minister van Wonen aan om dit structureel overleg met de administratie voldoende ruimte te geven om ook beleidsvoorbereidne dossiers te kunnen behandelen.

Het belangrijkste onderdeel van het overleg is de bespreking van de regelgevingsagenda (stand van zaken van de regelgevende initiatieven). Aangezien echter inhoudelijk geen overlegruimte bestaat, is dit louter het overlopen van de agenda zelf zonder terugkoppeling over de beleidsvoorbereiding en -keuzes. Dergelijke invulling is weinig zinvol, wel werd afgesproken om de sector de aangepaste regelgevingsagenda regelmatig te bezorgen.

Kabinet

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

Het voornaamste overleg tussen het kabinet en VVH in 2018 was gewijd aan de sociale huurschatter, die vanaf 2019 (in de tussentijd 2020) de marktwaardes van de sociale woningen zal bepalen. Dit overleg kaderde in een belgedingsgroep van het Steunpunt Wonen.

Ook in de begeleidingsgroep van het onderzoek 'kosteneffectiviteit SHM en SVK' van het Steunpunt Wonen nam het kabinet actief deel.

Samen met het kabinet Wonen werd ook overlegd samen met de Vlaamse Bouwmeester en de VMSW over de 'meesterproef', die jonge architecten de kans geeft om interessante projecten te realiseren, begeleid door ervaren collega's. De volgende editie zal gewijd worden aan sociaal wonen. Zowel het kabinet, VMSW als VVH zullen hieraan meewerken.

Daarnaast werd regelmatig overlegd met het kabinet over de implementatie van het split-incentive model voor sociaal wonen (zonnepanelen) en een aantal voorziene aanpassingen aan de huurprijsberkening.

Voorts werd over diverse thema's informeel contact opgenomen met het kabinet.

Afdeling Toezicht Wonen Vlaanderen

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

Steunpunt Wonen

De directeur van VVH is lid van diverse begeleidingsgroepen en vertengewoondigders van VVH namen ook deel aan diverse focusgroepen in 2018.

Een belangrijke 'ad hoc' opdracht die het Steunpunt Wonen kreeg in 2017 was een onderzoek rond de kosteneffectiviteit van de sociale woonmodellen in Vlaanderen (vooral dan SHM en SVK). VVH maakt deel uit de begeleidingsgroep van dit onderzoek, dat in de loop van 2018 werd afgerond. Een belangrijke vaststelling is dat de SHM op vele vlakken 'beter' scoort dan de SVK's, zowel naar kostprijs (wat in het publieke debat niet naar boven komt!), huurprijs, woonzekerheid, kwaliteit, collectieve begeleiding,... Deels natuurlijk te verklaren door de eigenheid van het SVK-model. De elementen waar de SVK's 'beter' scoren zijn geen resultaat van het model, maar van keuzes in de regelgeving sociale huur (vb. toewijzingsmodel), die dus evenzeer kunnen vorm gegeven worden binnen een geïntegreerde woonmaatschappij – het uitgangspunt van het memorandum van VVH in 2014 (*en ook een speerpunt in het memorandum van 2019*).

In 2018 werd een belangrijke 'ad hoc' opdracht van het Steunpunt Wonen afgerond, namelijk de uitwerking van een 'sociale huurschatter'. Deze zou vanaf 2019 de marktwaarde bepalen van een sociale woning, en dus niet langer een schatting van een notaris. VVH nam deel aan de begeleidingsgroep. De delegatie bestond uit de directeur en meerdere individuele SHM's. De bedoeling is om dit te implementeren voor nieuwe verhuringen in 2019, maar dit zal uitgesteld worden tot 2020.

In de loop van 2018 werd ook verder gewerkt aan de Woon survey 2018, de opvolger van het GWO uit 2013. De resultaten worden verwacht in 2018. Op vlak van kwaliteit en betaalbaarheid lijkt de sector

sociaal wonen er (soms sterk, soms beperkt) op vooruit te gaan. Het effect op de laagste inkomens van een sociale woning is zeer groot. Dit sterkt ons in de visie dat we moeten blijven investeren in meer en betere sociale woningen. De steekproef was beperkter dan in 2013 en ook het 'technische onderzoek' werd niet uitgevoerd. Hierdoor zijn de resultaten op vlak van kwaliteit het gevolg van antwoorden van de respondenten, met op een aantal vlakken een (grotere) subjectieve invulling.

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

Vlaams Parlement

In 2018 werd VVH gevraagd voor een gedachtewisseling in het Vlaams Parlement over de problemen die waren opgedoken bij het faillissement van twee aannemers die (zeer) actief waren in onze sector, dit naar aanleiding van twee vragen om uitleg van Björn Anseeuw en Katrien Partyka. Naar aanleiding daarvan pleitte VVH voor een betere aanpak van de mogelijke uitsluitingsgronden van aannemers waar reeds slechte ervaringen mee zijn. In de tussentijd werd een plan van aanpak hiervoor uitgewerkt samen met de VMSW. Ook wordt onderzocht op welke manier de procedure voor sociale woningbouw meer flexibiliteit kan toelaten om andere gunningsmodellen voor aanbestedingen te faciliteren (niet enkel op prijs). De hoorzitting vond plaats op 29 maart 2018.

Wel werd VVH in totaal 13 keer vermeld in parlementaire vragen en antwoorden, vragen om uitleg en de repliek, debatten in de commissie Wonen en de plenaire vergadering van het Vlaams parlement,...

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

Visitatieraad Sociale Huisvesting

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

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

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

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

In de loop van 2018 werden de eerste verslagen van de nieuwe cyclus gepubliceerd.

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

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

Housing Europe

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

Sinds de algemene vergadering van Housing Europe (Amsterdam, 15-17 juni 2017) is de directeur van VVH tevens ondervoorzitter van de permanente werkgroep 'financiering en interne markt' van Housing Europe. Sinds de algemene vergadering van Housing Europe (Talin – 5-6 juni 2018) is de directeur van VVH ook lid van de Raad van Bestuur van Housing Europe.

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

Andere administraties en kabinetten

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

Zo heeft VVH in de loop van 2018 verder onderhandeld met de federale administratie RSZ over de werfregistratie en meldingsplicht. Ook werd gewerkt rond de toepassing van de vrijwilligersvergoeding in onze sector met de federale regering.

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

Speciale aandacht verdient ook het traject Slim Wonen en Leven. De directeur van VVH maakt deel uit van de stuurgroep, en gaf onder meer een 'pitch' over slim verdichten op een studiemoment van Slim Wonen en Leven. (zie <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-regering/visie-2050/slim-wonen-en-leven>).

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

Andere organisaties

Naast de structurele contacten tijdens overlegmomenten en vertegenwoordigende mandaten (zie verder) werden tal van contacten georganiseerd met diverse andere organisaties, zoals VIVAS, de Woonwinkels, het VHP, de Verenigde Eigenaars, diverse bouwondernemingen en leveranciers, de VCB, de Bouwunie, de VRP, HUURpunt, VVSG, provinciebesturen, NAV, CIB, de Koning Boudewijnstichting, de Vlaamse Ombudsman, de Kinderrechtencommissaris... Bovendien werden in het kader van ASTER zeer diverse contacten gelegd met VDK Bank, Belfius Bank, diverse organisaties binnen de energiesector, PMV, Procura,...

VERTEGENWOORDIGING

Beoordelingscommissie UP

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

De Beoordelingscommissie (BeCo) verliep volgens het ‘nieuwe procedurebesluit’ – in voege vanaf 1 november 2017, net na de laatste BeCo van dat jaar. Deze nieuwe procedure zorgde voor wat onduidelijkheid over de verschillende formaliteiten en stappen in de programmatie van sociale woonprojecten. De BeCo in 2018 besteedde dan ook veel aandacht aan de praktische implementatie van de nieuwe procedure en het zoeken van een werkbare aanpak. Op een aantal vlakken werden keuzes gemaakt over hoe bepaalde regelgeving toe te passen (vb. dringende niet voorzien werkzaamheden, de vaststelling dat een project ‘conform’ is uitgevoerd,...). De BeCo legt vanaf 2018 ook het bedrag vast dat binnen het investeringsvolume voorbehouden wordt voor de CBO-procedure.

Belangrijk is ook nog dat de BeCo in 2018 de overgangsregeling afgerond heeft. Vanaf 1 januari 2019 kunnen koopdossiers niet meer gesubsidieerd worden, en zullen ze dus ook niet meer op de BeCo behandeld worden (het bouwprogramma is voorlopig nog wel voorzien, maar zal in het kader van de dergelueing van de koopsector ook niet meer op de BeCo moeten behandeld worden).

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 (ontoerikend 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.

De BeCo kwam in 2017 bijeen op 20 februari, 19 juni en 16 oktober. Daarnaast werden een beperkt aantal dossiers via schriftelijke procedure goedgekeurd.

In het ‘nieuwe procedurebesluit’ werd ook een ‘kwaliteitskamer’ voorzien, die afwijkingen kan voorzien op de ontwerprichtlijnen. Wegens geen decretaler verankering is deze nog niet (2018) opgericht. De noodzakelijk decretale aanpassingen zijn echter in de tussentijd doorgevoerd, dus in de loop van 2019 zal deze van start gaan.

Commissie Rekening-courant - Comité Huurwaarborgen

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

De commissie Rekening-courant is een gezamenlijk orgaan van de koepels VVH en VLEM enerzijds en de VMSW anderzijds. Decretaal dient een SHM zijn financiële middelen te plaatsen bij de VMSW op de

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

Daarnaast behandelt de commissie ook andere zaken met een 'financiële impact' op de werking van de SHM. Zo wordt overlegd over de reglementen om 'leningen' te krijgen bij de VMSW, om de procedures voor financiering vast te leggen... Zo werd de vraag van de sector naar een herfinanciering met funding loss van zes maanden – zoals van toepassing op de private markt - meermaals besproken op de BeCo in 2018 (maar zonder dat dit werd toegekend door de VMSW).

De commissie is bijeengekomen op 23 oktober en 21 november. De (voorziene) vergadering in het voorjaar ging niet door aangezien een aantal dossiers nog niet volledig uitgeklaard waren op dat moment.

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 8 februari 2018. Een extra vergadering werd gehouden in de marge van de commissie rekening courant op 21 november, dit als gevolg van de nieuwe regeling rond activabeheer binnen de Vlaamse overheid.

Overlegplatform Sociaal Wonen

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

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

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

Daarnaast werden onder meer de jaarrekening van de VMSW, de evolutie van de financieringsfondsen,

diverse IT-projecten, tevredenheidsmetingen van projectbegeleiding, het opleidingsaanbod,... besproken.

Het overlegplatform is bijeengekomen op 20 februari, 19 juni en 16 oktober.

Het overlegplatform gaf op eigen initiatief een advies aan de minister van Wonen over het overschot dat is opgebouwd in het fonds 'beheersvergoeding'. Het voorstel van het platform is dat de beheersvergoeding in de toekomst niet meer jaarlijks afgerekend wordt, maar volledig wordt gefinancierd vanuit de marges op de uitstaande leningen.

Vlaamse Woonraad

Vertegenwoordiger VVH: Björn Mallants, Directeur VVH

Plaatsvervanger: Myriam Indenkleef, Directeur Nieuw Dak

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

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

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

Diverse adviezen werden gegeven in de loop van 2018.

Een eigen initiatief rond 'wonen en gezondheid' werd in 2018 uitgewerkt.

Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad diverse adviezen gegeven in 2018 over regelgevende initiatieven. Vooral de vereenvoudiging (sic) van de regelgeving sociale huur (Vlaamse Wooncode en KSH) was voor onze sector zeer belangrijk. Daarnaast werd onder meer ook de aanpassing aan de huurprijsberekening (sociale huurschatter, energiecorrectie, solidariteitsbijdrage), bescheiden huur en het split-incentive model voor duurzame energietoepassingen geadviseerd. Belangrijke dossiers (niet specifiek voor onze sector) waren het SVK-pro model (decreetswijziging Vlaamse Wooncode), het decreet Woningkwaliteit, huursubsidie/premie,...

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

U vindt alle standpunten op www.vlaamsewoonraad.be.

WETGEVING

Hieronder geven we een overzicht van de relevante wetgeving uit 2018 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. U kunt de geconsolideerde wetgeving raadplegen via onze ledensite of via www.codex.vlaanderen.be. Uiteraard verschijnt alle wetgeving ook in het Belgisch Staatsblad. We bespreken hier enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking.

Decreet van 23 maart 2018 houdende wijziging van artikel 97 van de Vlaamse Wooncode, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft (B.S. 11 april 2018)

Dit decreet voorziet de mogelijkheid om een vergoeding aan te rekenen aan de huurder die geniet van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. Dit is de basis van het split-incentive model, waarop ASTER gebaseerd is.

Decreet van 4 mei 2018 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat betreft het voorkooprecht en het sociaal beheersrecht en houdende de wijzigingen van de diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 7 juni 2018)

Dit decreet past het sociaal beheersrecht aan. Het werkt de juridische knelpunten weg en maakt de toepassing eenvoudiger. Daarnaast worden er enkele wijzigingen aangebracht aan het recht van voorkoop. De eerste wijziging zorgt een overeenstemming met de aanpassingen van het sociaal beheersrecht. De tweede wijziging herstelt de mogelijkheid om het recht van voorkoop uit te oefenen op verwaarloosde woningen. Belangrijk is dat dit sociaal beheersrecht niet meer door SHM's kan uitgevoerd worden.

Besluit van de Vlaamse Regering van 25 mei 2018 houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten (B.S. 25 juni 2018)

Op 24 juni 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet dat de regels bepaalt voor de vrijwillige samenvoeging of fusie van gemeenten. Een vrijwillige samenvoeging van twee of meer gemeenten heeft een impact op het bindend sociaal objectief (het aantal bijkomende sociale huurwoningen dat in de periode 2009-2025 ten minste moet worden gerealiseerd op het grondgebied van een gemeente), op de werkingsgebieden van sociale verhuurkantoren en op de intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid. De Vlaamse Regering wijzigde het besluit dat de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren bepaalt, en het subsidiebesluit van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid met als doel deze wetgeving af te stemmen op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten.

Koninklijk besluit van 6 juli 2018 tot wijziging van het koninklijk besluit van 23 oktober 2015 betreffende de uitvoering, wat de sociale kredietgevers en de werkgevers betreft, van artikel VII.3, § 4, van het Wetboek van economisch recht van 6 juli 2018 (B.S. 30 juli 2018)

Dit KB regelt een uitzondering voor sociale huisvestingsmaatschappijen op de diplomavereiste voor niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur op de 'beroepskennis' die normaal gezien in het kader van een FSMA-erkenning geldt. Onder meer een diploma middelbaar onderwijs is een van die vereisten. Dit geldt

dus niet langer voor de bestuurders van een sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van de bemiddeling van hypothecair krediet.

Decreet van 12 oktober 2018 houdende wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten (B.S. 31 oktober 2018)

Op 24 juni 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet dat de regels bepaalt voor de vrijwillige samenvoeging of fusie van gemeenten. Een vrijwillige samenvoeging van twee of meer gemeenten heeft een impact op het bindend sociaal objectief (het aantal bijkomende sociale huurwoningen dat in de periode 2009-2025 ten minste moet worden gerealiseerd op het grondgebied van een gemeente), op de werkingsgebieden van sociale verhuurkantoren en op de intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid. Het decreet grond- en pandenbeleid wordt aan de hand van dit wijzigingsdecreet afgestemd op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten.

Besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten

De krachtlijnen van dit besluit zijn onder meer het optimaliseren van aanvullende erkennings- en subsidievoorwaarden, de uitvoering van het Performantiedecreet, het verbeteren van het financieel beheer, de optimalisering van de financiering en subsidiëring, het invoeren van een aantrekkelijke opstartsubsidie en een aangepast groeipad voor nieuwe sociale verhuurkantoren (SVK's), de integratie van VIA-subsidies en de kwaliteitscontrole bij inhuurneming.

Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (Vlaams Woninghuurdecreet) (B.S. 7 december 2018)

Met dit Vlaams Huurdecreet voert de Vlaamse overheid een modernisering door van het woninghuurrecht (het huurrecht dat van toepassing is op woningen die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats) en voorziet het een dwingend kader voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op studentenhuisvesting. Het Vlaams Woninghuurdecreet werkt aanvullend ten aanzien van de sociale huurovereenkomsten. Voor die aspecten van de huurrelatie die niet geregeld worden in de Vlaamse Wooncode of het Kaderbesluit Sociale Huur moet dan gekeken worden naar het privaat woninghuurrecht.

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid (B.S. 18 december 2018)

Het decreet over de Vlaamse Wooncode duidt de gemeente aan als regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeenten beschikken over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op lokale opportuniteiten. Dit besluit omvat onder meer een regeling van het lokaal woonoverleg, het vaststellen van de Vlaamse beleidsprioriteiten voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025, een bundeling van alle gemeentelijke opdrachten in het kader van lokaal woonbeleid, een reglementair kader voor de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, subsidies voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter en de ondersteuning door het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (B.S. 7 december 2018)

Dit besluit omvat het invoeren van een energiecorrectie voor recente sociale huurwoningen, het berekenen van een huurprijs in functie van het inkomen van de huurder (solidariteitsbijdrage) en het bepalen van de marktwaarde van een sociale huurwoning met behulp van een objectief schattingsmodel (Huurschatter).

Besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening (B.S. 13 december 2018)

Met het Vlaams Woninghuurdecreet wordt in de Vlaamse Wooncode een decretale basis ingeschreven voor de uitwerking van een huurwaarborgregeling. Op 7 december keurde de Vlaamse Regering het besluit rond de huurwaarborgregeling definitief goed. Een van de wijzigingen in de huurwaarborgregeling is dat het maximale bedrag van de huurwaarborg altijd drie maanden huur zal zijn, dus ook wanneer de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder wordt gestort. Dat is nodig om voldoende zekerheid te kunnen verschaffen aan de verhuurder. De huurwaarborglening op haar beurt maakt de huurmarkt toegankelijk voor huishoudens met lagere inkomens.

Besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet (B.S. 19 december 2018)

Het ontwerpbesluit geeft uitvoering aan een aantal bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet vb. inzake kosten en lasten en kleine herstellingen.

Decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (SVK pro decreet) (B.S. 24 januari 2019)

Het decreet creëert een nieuw kader waardoor de bereidheid van private investeerders toeneemt om nieuwe woningen te bouwen en aan te bieden aan sociale verhuurkantoren, en waardoor een uitgebreider aanbod aan sociale woningen bij sociale verhuurkantoren ontstaat. Daarnaast worden een aantal punctuele aanpassingen (vb. oprichting Kwaliteitskamer sociaal wonen) doorgevoerd in de Vlaamse Wooncode.

JAARREKENING

Afrekening 2018

v.z.w. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJEN		AFREKENING 2018	
INKOMSTEN		RAMING 2018	31/12/2018
Lidgelden VVH (0,1 % reële huurinkomsten min. 2250 max. 22500)		€ 507.839,67	€ 505.589,62
Lidgeld VLEM		€ 17.500,00	€ 17.500,00
Aster project (Europese subsidie voor 1 maand / dec 2018)			€ 25.702,00
pas betaald 2019 BH toegerekend aan 2018 1 maand € 25702			
Info publiciteit/ advertenties in fundamente		€ 1.204,00	€ 1.204,00
- Renson		€ 2.571,00	€ 2.571,00
- Wienerberger		€ 1.204,00	€ 1.204,00
- Deceuninck Plastics (* pas betaald in 2019)		€ 5.681,00	€ 5.681,00
- ING		€ 5.200,00	€ 5.200,00
- Cogelec			
Inkomsten studiedagen		€ 500,00	€ 10,00
Inkomsten studiereis		€ 50.000,00	€ 54.563,49
Inkomsten A.V.		€ 3.000,00	€ 2.775,00
Andere opbrengsten		€ 500,00	€ 855,98
Intresten		€ 300,00	€ 186,50
TOTAAL		€ 595.499,67	€ 623.042,59
			subtotaal
			NEGATIEF RESULTAAT
		€ 595.499,67	€ -36.996,01
			TOTAAL
		€ 595.499,67	€ 623.042,59
			RAMING 2018
		€ 7.100,00	€ 6.738,34
		€ 750,00	€ 421,12
		€ 6.000,00	€ 5.030,08
		€ 16.500,00	€ 14.626,70
		€ 1.000,00	€ 968,00
		€ 2.000,00	€ 6.168,56
		€ 1.500,00	€ 2.880,50
		€ 26.000,00	€ 27.938,79
		€ 3.500,00	€ 4.053,11
		€ 7.500,00	€ 5.147,29
		€ 10.000,00	€ 9.439,49
		€ 2.000,00	€ 1.757,27
		€ 3.000,00	€ 3.387,20
		€ 8.250,00	€ 5.798,01
		€ 3.000,00	€ 3.374,38
		€ 1.000,00	€ 1.079,82
		€ 5.700,00	€ 6.490,63
		€ -	€ 9.658,41
		€ 2.500,00	€ 1.379,40
		€ 2.500,00	€ 4.960,20
		€ 55.000,00	€ 59.737,59
		€ 5.000,00	€ 16.081,92
		€ 3.000,00	€ 1.951,75
		€ 378.000,00	€ 394.177,47
		€ 27.000,00	€ 33.491,00
		€ 1.245,95	€ 5.097,48
		€ 600,00	€ 857,36
		€ 300,00	€ 280,37
		€ 4.000,00	€ 5.788,51
		€ 3.315,00	€ 3.315,40
		€ 8.238,72	€ 9.765,20
		€ -	€ 8.197,25
		€ 660.038,60	€ 660.038,60

Jaarrekening in euro's

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

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: *Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen*

Rechtsvorm: *Vereniging zonder winstoogmerk*

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

Postnummer: *2020* Gemeente: *Antwerpen*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: *Antwerpen, afdeling Antwerpen*

Internetadres *:

Ondernemingsnummer *BE 0442.163.117*

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

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering** van *30 / 04 / 2019*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2018* tot *31 / 12 / 2018*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2017* tot *31 / 12 / 2017*

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

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

- | | |
|--|---|
| <p><i>Etienne Audenaert</i>
(Bediende)
<i>Philippe Saverys</i>laan 71, 9140 Temse, België</p> | <p><i>Bestuurder</i>
<i>20/04/2016 - 20/04/2020</i></p> |
| <p><i>Jo Bollen</i>
(Bediende)
<i>Anjelierenstraat 29, 3500 Hasselt, België</i></p> | <p><i>Bestuurder</i>
<i>24/04/2018 - 24/04/2022</i></p> |
| <p><i>Peter De Clerck</i>
(Bediende)
<i>Kennedystraat 35, 8770 Ingelmunster, België</i></p> | <p><i>Bestuurder</i>
<i>24/04/2018 - 24/04/2022</i></p> |
| <p><i>Alfons Kockx</i>
(Gepensioneerd)
<i>Sint-Jacobsmarkt 47 bus 303, 2000 Antwerpen, België</i></p> | <p><i>Bestuurder</i>
<i>25/02/2015 - 25/02/2019</i></p> |
| <p><i>Ilse Piers</i>
(Bediende)
<i>Boerderijstraat 53, 8500 Kortrijk, België</i>
Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:</p> | <p><i>Bestuurder</i>
<i>25/04/2017 - 24/04/2021</i></p> |

Totaal aantal neergelegde bladen: *14* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *1.2, 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.4, 5.6, 5.7, 8*

Björn Mallants Directeur *Alfons Kockx* Voorzitter

* Facultatieve vermelding.
 ** Door de raad van bestuur in geval van een stichting / door het algemeen leidinggevend orgaan in geval van een internationale vereniging zonder winstoogmerk.
 *** Schrappen wat niet van toepassing is.

OCR9002

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

Bart Smets (Bediende) Voortstraat 20, 2890 Sint-Amands, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Erik Thora (Bediende) Schaffelbergstraat 8, 3380 Bunsbeek, België	Bestuurder 24/04/2018 - 24/04/2022
Karin Wouters (Bediende) Gansbroekstraat 38, 2870 Puurs, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Peter Vanommeslaeghe (Bediende) Cornelis Mertenslaan 5, 2360 Oud-Turnhout, België	Bestuurder 24/04/2018 - 24/04/2022
Guido Lenaert (Bediende) Route des Munos 151, 6880 Bertrix, België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Koen Verdru (bediende) Vlietstraat 188, 8531 Hulste, België	Bestuurder 25/02/2015 - 25/02/2019
Peter Van Hoffelen (bediende) Schriek 173, 2180 Ekeren (Antwerpen), België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Wouter Gehre (bediende) Lammekensstraat 51, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Gert Eyckmans (bediende) August van de Wielelei 21, 2100 Deurne (Antwerpen), België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Olivier Moelaert (bediende) Rekkelinghe 10, 9800 Deinze, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Piet Pauwels (bediende) Sint-Gillislaan 65, 9200 Dendermonde, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Daniel Vanpoucke (bediende) Tielstraat 104, 8760 Meulebeke, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Carina Neven (bediende) Burgemeester Bollenstraat 9 bus 5, 3500 Hasselt, België	Bestuurder 01/11/2016 - 20/04/2020
Koen Vandenbruel (bediende) Kessenicherweg 12, 3640 Kinrooi, België	Bestuurder 01/12/2016 - 25/02/2019
Leen Deraedt (bediende) Lombeeksestraat 15, 1750 Lennik, België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Gilbert Pex (bediende) Albert Nazylaan 1, 8670 Koksijde, België	Bestuurder 01/12/2016 - 25/02/2019

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

<i>Myriam Indenkleef</i> (bediende) Weg naar As 5 bus 51, 3600 Genk, België	<i>Bestuurder</i> 01/02/2018 - 24/04/2022
<i>Marc Hense</i> (bediende) Vossenboslaan 40, 2910 Essen, België	<i>Bestuurder</i> 03/04/2014 - 01/02/2018
<i>Rutger De Reu</i> (bediende) Waalgracht 12, 9800 Deinze, België	<i>Bestuurder</i> 03/04/2014 - 03/04/2018
<i>Robert Van Passen</i> (bediende) August Vermeylenlaan 1, 2050 Antwerpen, België	<i>Bestuurder</i> 01/06/2018 - 24/04/2022
<i>Björn Mallants</i> (directeur) Kapellestraat 15, 8755 Ruiselede, België	<i>Bestuurder</i> 03/04/2018 - 03/04/2022
<i>Theo De Wyngaert</i> (bediende) Grote Kerkweg 12, 2223 Schriek, België Lidmaatschapsnr.: 004	<i>Commissaris</i> 24/04/2018 - 24/04/2021
<i>Luc De Smedt</i> (bediende) Hoppestraat 28, 8200 Sint-Andries, België Lidmaatschapsnr.: 005	<i>Commissaris</i> 25/04/2017 - 23/04/2020
<i>Carine Verhelst</i> (directeur) Gasthuisstraat 189, 9200 Dendermonde, België Lidmaatschapsnr.: 006	<i>Commissaris</i> 20/04/2016 - 20/04/2019

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	16.344,18	23.372,78
Oprichtingskosten		20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.1.2	22/27	13.167,00	20.195,60
Terreinen en gebouwen		22	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		22/91	.....	.....
Overige		22/92	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		231	.....	.....
Overige		232	.....	.....
Meubilair en rollend materieel		24	13.167,00	20.195,60
In volle eigendom van de vereniging of stichting		241	13.167,00	20.195,60
Overig		242	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
In volle eigendom van de vereniging of stichting		261	.....	.....
Overige		262	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	5.1.3/ 5.2.1	28	3.177,18	3.177,18
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	428.903,85	446.644,31
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		2915	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	.....	.....
Vorraden		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	.....	.....
Handelsvorderingen		40	.....	.....
Overige vorderingen		41	.....	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		415	.....	.....
Geldbeleggingen	5.2.1	50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	391.940,09	414.185,05
Overlopende rekeningen		490/1	36.963,76	32.459,26
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	445.248,03	470.017,09

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	365.639,09	411.746,01
Fondsen van de vereniging of stichting		10	.....	.....
Beginvermogen		100	.....	.....
Permanente financiering		101	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Bestemde fondsen	5.3	13	365.639,09	411.746,01
Overgedragen positief (negatief) resultaat		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
VOORZIENINGEN	5.3	16	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	.....	.....
Voorzieningen voor terug te betalen subsidies en legaten en voor schenkingen met terugnemingsrecht		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	79.608,94	58.271,08
Schulden op meer dan één jaar	5.4	17	.....	.....
Financiële schulden		170/4	.....	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	.....	.....
Overige leningen		174/0	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		179	.....	.....
Rentedragend		1790	.....	.....
Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		1791	.....	.....
Borgtochten ontvangen in contanten		1792	.....	.....
Schulden op ten hoogste één jaar	5.4	42/48	79.565,13	58.174,23
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	30.258,92	12.496,25
Leveranciers		440/4	30.258,92	12.496,25
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	49.306,21	45.677,98
Belastingen		450/3	376,28	393,61
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	48.929,93	45.284,37
Diverse schulden		48	.....	.....
Vervallen obligaties en coupons, terug te betalen subsidies en borgtochten ontvangen in contanten		480/8	.....	.....
Andere rentedragende schulden		4890	.....	.....
Andere schulden, niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		4891	.....	.....
Overlopende rekeningen		492/3	43,81	96,85
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	445.248,03	470.017,09

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	402.262,62	389.271,85
Bedrijfsopbrengsten*		70/74	.....	.....
Omzet*		70	.....	.....
Lidgeld, schenkingen, legaten en subsidies*		73	.....	.....
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61	.....	.....
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.5	62	430.353,74	397.198,21
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	15.225,85	13.589,12
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8	.....	.....
Andere bedrijfskosten		640/8	1.863,30	542,59
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Positief (Negatief) bedrijfsresultaat		9901	-45.180,27	-22.058,07
Financiële opbrengsten	5.5	75	186,51	293,91
Financiële kosten	5.5	65	857,36	640,04
Positief (Negatief) resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening		9902	-45.851,12	-22.404,20
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	.....	.....
Positief (Negatief) resultaat van het boekjaar		9904	-46.106,92	-22.595,03

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen positief (negatief) resultaat(+)/(-)	9906	-46.106,92	-22.595,03
Te bestemmen positief (negatief) resultaat van het boekjaar (+)/(-)	9905	-46.106,92	-22.595,03
Overgedragen positief (negatief) resultaat van het vorige boekjaar			
.....(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	46.106,92	22.595,03
aan de fondsen van de vereniging of stichting	791	.....	.....
aan de bestemde fondsen	792	46.106,92	22.595,03
Toevoeging aan de bestemde fondsen	692	.....	.....
Over te dragen positief (negatief) resultaat(+)/(-)	(14)	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIELE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	137.515,63
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	8.197,25	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8189	.....
Overboekingen van een post naar een andere .....	.....(+)/(-)	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	145.712,88	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	.....
Verworven van derden	8229	.....
Afgeboekt	8239	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8249	.....
Overgeboekt van een post naar een andere .....	.....(+)/(-)	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	117.320,03
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	15.225,85	
Teruggenomen	8289	.....
Verworven van derden	8299	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8319	.....
Overgeboekt van een post naar een andere .....	.....(+)/(-)	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	132.545,88	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	13.167,00	
WAARVAN			
In volle eigendom van de vereniging of stichting	8349	13.167,00	

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

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN EN VOORZIENINGEN

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN

Waarderingsregels gekozen om de bestemde bedragen te bepalen

3 maanden loon per schijf van 5 jaar anciënniteit

VOORZIENINGEN

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

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

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

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

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

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vereniging of stichting een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	6	5
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	5,7	4,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	8.218	7.436
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	319.844,83	289.227,46
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	73.618,74	72.114,70
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	13.630,98	15.500,25
Andere personeelskosten	623	23.259,19	20.355,80
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	.....	.....
Bedrag van het disconto ten laste van de vereniging of stichting bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Saldo van de gevormde (aangewende of teruggenomen) voorzieningen met financieel karakter	656	.....	.....

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	3,5	1,7	5,7 (VTE)	4,8 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	5.730	2.487	8.217 (T)	7.436 (T)
Personeelskosten	102	300.100,00	130.253,74	430.353,74 (T)	397.198,21 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	4	2	5,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	4	2	5,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	2	1	2,9
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	2	1	2,9
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	2	1	2,8
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	2	1	2,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	4	2	5,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

UITGETREDEN

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vereniging of stichting

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

WAARDERINGSREGELS

De materiële vaste activa worden als volgt afgeschreven:

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

Artikel 289 van de statuten vermeldt het volgende:

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

Een eventueel nadelig saldo wordt van het reservefonds afgenomen.

Begroting 2019

v.z.w. VERENIGING VLAAMISE HUISVESTINGSMAGTSCHAPPIEN		BEGROTING 2019		
INKOMSTEN		UITGAVEN		
	afrekening 2018	RAMING 2019	afrekening 2018	RAMING 2019
Lidgelden VVH (0,1 % reële huurinkomsten min. 2250 max. 22500) Lidgeld VLEIM	€ 505.589,62 € 17.500,00	€ 523.403,41 € 17.500,00	Kantoorbenodigdheden Verzendingskosten Telefoon/fax	€ 6.738,34 € 421,12 € 5.030,08
Info publiciteit/ advertenties in fundamenteën			Huur gebouwen VVH + forflaaten Kosten website Verplaatsingskosten	€ 14.626,70 € 968,00 € 6.168,56
- Renson	€ 1.204,00	€ 1.204,00	Vorming personeel	€ 2.880,50
- Wienerberger	€ 2.571,00	€ 2.571,00	Fundamenteën + Drukwerk memorandum	€ 27.038,79
- Deccumick Plastics	€ 1.204,00	€ 1.204,00	Documentatiekosten	€ 4.053,11
- ING	€ 5.681,00	€ -	Informatica / Software	€ 5.147,29
- Cogelec	€ 5.200,00	€ 5.200,00	Onderhoud secretariaat + poetsen via uitzendbureau	€ 9.439,49
			Onderhoud en herstelling uitrusting	€ 1.757,27
			Elektriciteit en gas	€ 3.387,20
			Verzekeringen diverse	€ 5.798,01
			Beheerskosten sociaal secretariaat	€ 3.374,38
			Beheerskosten sodexo MC	€ 1.079,82
			Beheerskosten boekhoudkantoor	€ 6.490,63
			Erelonen adv./deskundigen	€ 9.658,41
			Representatiekosten	€ 1.379,40
			Kosten studiedagen	€ 4.960,20
Inkomsten studiedagen	€ 10,00	€ 500,00	Kosten studiereis	€ 59.737,59
Inkomsten studiereis	€ 54.563,49	€ 60.000,00	Kosten A.V. + HIP + boek Roots	€ 16.081,92
Inkomsten A.V.	€ 2.775,00	€ 3.000,00	Kosten werkgroepen/vergaderingen	€ 1.951,75
			Personeelskosten + vaste aanwervingen Aster	€ 394.177,47
			Andera personeelskosten + Aster	€ 33.491,00
			Diverse bedrijfskosten	€ 5.097,48
			Financiële kosten	€ 857,36
			Verkeersbelasting personenwagens	€ 280,37
			Autokosten	€ 5.788,51
			Investeringen	
			- verdere afwerking website in 2018	€ 3.315,40
			- gebruik cloud server (start in november 2017)	€ 9.765,20
			- aankoop 3 nieuwe laptops + PC + scherm + lens	€ 8.197,25
			kosten deskundigen ASTER + diverse	€ -
			kost vergoeding voorzitter	€ -
			vierting 30 jaar VVH sociale huisvesting de schelp	€ -
			TOTAAL	€ 660.038,60
				€ -36.996,01
				€ 923.706,41
				€ 923.706,41



BOEKJAAR 2018

VERSLAG VAN DE TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN

Ondergetekenden, mevrouw Carine VERHELST, de heren Theo DE WYNGAERT en Luc DE SMEDT, toezichthouders op de rekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, zijn heden overgegaan tot het nazicht van de rekening en de balans van het jaar 2018 en de bespreking van de begrotingsposten van het jaar 2019.

Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

Wij verzoeken u dan ook de jaarrekening 2018, de balans 2018 en de begroting 2019 goed te keuren zoals zij u voorgelegd wordt.

Opgemaakt te Antwerpen, 14 maart 2019

VERHELST Carine

DE WYNGAERT Theo

DE SMEDT Luc