



Inhoudsopgave

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR	4
SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ.....	6
SAMENSTELLING VAN HET COLLEGE VAN TOEZICHTHOUDERS OP DE REKENINGEN	6
LEDENLIJST 2019.....	7
PROVINCIE ANTWERPEN	7
PROVINCIE VLAAMS-BRABANT.....	9
PROVINCIE LIMBURG.....	10
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN.....	11
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN.....	13
VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN VZW VAN 30 APRIL 2019	15
JAARVERSLAG 2019	19
SECRETARIAAT EN WERKING VERENIGING	19
Personeel.....	19
Ledenbevragingen	20
Studiedagen.....	20
Sectoroverleg.....	21
Groepsaankopen	22
ASTER.....	24
Studiereis.....	26
Evaluatie werking VVH door Procura	29
Paritair Comité 339(.01)	29
Rechtspraak en juridische adviezen	31
Fundamenten 2019	33
Persberichten 2019	34
Memorandum	45
De Sociaal Wonendag.....	46
30 jaar VVH.....	47
Social media.....	49
OVERLEG.....	50
VERTEGENWOORDIGING.....	55
WETGEVING.....	59
JAARREKENING	64
AFREKENING 2019	64
JAARREKENING IN EURO'S	65
BOEKJAAR 2019 – Verslag van de toezichthouders op de rekeningen	79

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

NAAM	FUNCTIE	SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur*	WOONANKER	Temse
BAPTIST Ine	Directeur	KBM	Beringen
BOLLEN Jo	Directeur	KEMPISCH TEHUIS	Houthalen-Helchteren
DE RAEDT Leen	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
DE CLERCK Peter	Directeur	DE MANDELBEEK	Ingelmunster
EYCKMANS Gert	Directeur**	DE IDEALE WONING	Berchem
GEHRE Wouter	Directeur	WOONHAVEN	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
VANOMMESLAEGHE Peter	Directeur*	DE ARK	Turnhout
VANPOUCKE Daniël	Voorzitter	DE MANDEL/VLEM	Roeselare
VAN DEN BRUEL Koen	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
WOUTERS Karin	Directeur	WONINGENT	Gent

* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

** Aangesteld overeenkomstig artikel 14ter

*** Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

NAAM	FUNCTIE
NEVEN Carien	Voorzitter
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 2019

PROVINCIE ANTWERPEN

DE IDEALE WONING

Diksmuidelaan 276

2600 Berchem

ABC

Reinaartlaan 8

2050 Antwerpen

GOED WONEN.RUPELSTREEK

Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

**GEZELLIGE WONINGEN (GEFUNIONEERD MET EIGEN WONING EN G. M.
KLEINE LANDEIGENDOM KLEIN-BRABANT)**

Palingstraat 48_101

2870 Puurs

WOONHAVEN ANTWERPEN

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL

Nieuwstraat 3

2570 Duffel

GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Kameinestraat 3

2440 Geel

HUISVESTING HEIST-OP-DEN-BERG

Plantijnlaan 2

2220 Heist-Op-den-Berg

DE WOONBRUG

Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Abtsherbergstraat 10 bus 19

2500 Lier

WOONPUNT MECHELEN

Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Bosveld 152

2400 Mol

BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN

Kweekstraat 4 B

2330 Merksplas

EIGEN WONING (GEFUSIONEERD MET GEZELLIGE WONINGEN EN G. M. KLEINE LANDEIGENDOM)

Palingstraat 48_101

2870 Puurs

DE ARK

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

ZONNIGE KEMPEN

Grote Markt 39

2260 Westerlo

S.M. VOOR VOLKSHUISVESTING

August Van Landeghemplein 2

2830 Willebroek

DE VOORKEMPEN

Nijverheidsstraat 3 (Industrieterrein Kloosterveld I)

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

WOONPUNT SCHELDE-RUPEL

Jef Van Hoofstraat 19 bis

2627 Schelle

Struikheidelaan 2

2070 Zwijndrecht

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

PROVIDENTIA

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

DIEST UITBREIDING

Bergveld 29

3290 Diest

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISVESTING

Bezemstraat 83 bus 131

1600 Sint-Pieters-Leeuw

WOONPUNT ZENNEVALLEI

Molenborre 26 bus 1

1500 Halle

VOLKSWONINGBOUW

Wilselsesteenweg 23

3020 Herent

SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

Wijgmaalsesteenweg 18

3020 Herent

DIJLEDAL

Vaartkom 1B

3000 Leuven

CNUZ

Menegaard 60-61

3300 Tienen

ELK ZIJN HUIS

Lindeboomstraat 116

3080 Tervuren

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

HACOSI

Gouverneur Roppesingel 53 bus 1

3500 Hasselt

CORDIUM

Gouverneur Roppesingel 133

3500 Hasselt

KEMPISCH TEHUIS

Ringlaan 20

3530 Houthalen-Helchteren

ONS DAK

Maastrichtersteenweg 31

3680 Maaseik

NIEUW SINT-TRUIDEN

Gorseweg 53

3800 Sint-Truiden

WOONZO

Hasseltsesteenweg 28 bus 1

3700 Tongeren

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

DEWACO WERKERSWELZIEN

Steenweg 439 9300 Aalst

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Diederik van Beverlaan 11 9120 Beveren

DE VOLKSWONINGEN

Pijnderslaan 2 9200 Dendermonde

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

NINOVE WELZIEN

Acaciastraat 1 9400 Ninove

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

Sint-Jozefspan 18 9700 Oudenaarde

DE NIEUWE HAARD

Franklin Rooseveltplein 11 bus 1 9600 Ronse

VOLKSWELZIJN

Serbosstraat 2 bus 16

9200 Dendermonde

SINT-NIKLASE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

William Griffithsstraat 92

9100 Sint-Niklaas

WOONANKER WAAS

Mariadal 1

9140 Temse

GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK

Felix Beernaertsplein 55 bus 1

9230 Wetteren

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR WONINGBOUW ZELE

Acacialaan 49 W 13

9240 Zele

CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17

9060 Zelzate

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

HET LINDENHOF

Hanneusestraat 32 bus 2

8370 Blankenberge

BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Handboogstraat 2 bus 13

8000 Brugge

VIVENDO

Magdalenastraat 20 bus 1

8200 Sint-Michiels-Brugge

WOONWEL

Stuiverstraat 401

8400 Oostende

MIJN HUIS

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

ONS ONDERDAK

Ter Waarde 65

8900 Ieper

DE MANDELBEEK (GEFUSIONEERD MET IZEGEMSE BOUWMIJ)

Oostrozebeekstraat 136 bus 1

8770 Ingelmunster

IZEGEMSE BOUWMAATSCHAPPIJ (GEFUSIONEERD MET DE MANDELBEEK)

Brugstraat 16

8870 Izegem

WONEN REGIO KORTRIJK

Nieuwstraat 13

8500 Kortrijk

EIGEN GIFT-EIGEN HULP

Lt. Gen. Gerardstraat 6

8520 Kuurne

WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS

Volkslaan 302/0201

8930 Menen

DE GELUKKIGE HAARD

Seringenstraat 21A

8400 Oostende

DE OOSTENDSE HAARD

Nieuwpoortsesteenweg 205

8400 Oostende

DE MANDEL

Groenestraat 224

8800 Roeselare

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ Stationsplein 3 C	8700 Tielt
CVBA WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE Brugse Steenweg 2	8630 Veurne
CVBA HELPT ELKANDER Hazepad 1	8790 Waregem
CV DE LEIE HUISVESTING Nieuwstraat 81	8940 Wervik
DE VLASHAARD Vanackerestraat 43	8560 Wevelgem
EIGEN HAARD Kortrijkstraat 117	8550 Zwevegem

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN VZW VAN 30 APRIL 2019

Volgende leden waren aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd (57/77):

Provincie Antwerpen

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

Provincie Vlaams-Brabant

Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Sint-Pieters-Leeuw
Woonpunt Zennevallei	Halle
Volkswoningbouw	Herent
Sociaal Wonen Arro Leuven	Leuven
Dijledal	Leuven
CNUZ	Tienen
Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Het Lindenhof	Blankenberge
Brugse Mij voor Huisvesting	Brugge
Vivendo	Sint-Michiels
Woonwel	Oostende
Mijn Huis	Harelbeke
Ons Onderdak	Ieper
De Mandelbeek	Ingelmunster
Izegemse Bouwmaatschappij	Izegem
Woonmaatschappij !Mpuls	Menen

De Mandel
Woonmaatschappij IJzer en Zee
Helpt Elkander
De Vlashaard
Eigen Haard

Roeselare
Veurne
Waregem
Wevelgem
Zwevegem

Provincie Oost-Vlaanderen

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
De Volkswoningen
Habitare+
Meetjeslandse Bouwmij voor Volkswoningen
De Gentse Haard
WoninGent
Volkshaard
De Zonnige Woonst
Tuinwijk
Ninove Welzijn
Sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen
Volkswelzijn
Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting
WoonAnker Waas
Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele

Beveren
Dendermonde
Deinze
Eeklo
Gent
Gent
Gent
Hamme
Lokeren
Ninove
Oudenaarde
Dendermonde
Sint-Niklaas
Temse
Zele

Provincie Limburg

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

Beringen
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 2018

De heer Björn Mallants, directeur, brengt verslag uit over de activiteiten van de vereniging in het werkingsjaar 2018. Het verslag over de activiteiten van het werkingsjaar 2018 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

De heer Hans Heyse vraagt wie de loonkosten van de medewerkers die werken voor ASTER draagt en wat er met het aangeworven personeel zal gebeuren als het driejarig project afgelopen is. 90 % van de lonen wordt vergoed via subsidies verkregen voor het ASTER-project. 10 % is eigen bijdrage van VVH. Dit werd goedgekeurd door de raad van bestuur. De aangeworven personeelsleden zijn bij aanwerving op de hoogte gesteld van de duurtijd van het project. In jaar 3 van het project zal bekeken worden of de arbeidscontracten eventueel kunnen verlengd worden.

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: Bart Smets
- Vlaams-Brabant: Gilbert Pex
- Limburg: Koen Vandenbruel
- Oost-Vlaanderen: Karin Wouters
- West-Vlaanderen: Koen Verdru

Als “toezichthouder” (overeenkomstig artikel 25):

- Carine Verhelst

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 2018. Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

De jaarrekening 2018 en de balans 2018 worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

5. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2018

De heer Peter De Clerck, penningmeester, licht het overzicht van de rekeningen van het boekjaar 2018, 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 2018 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 2019

Met eenparigheid van stemmen wordt de begroting over het jaar 2019 goedgekeurd.

8. Vaststelling van de ledenbijdrage 2019

Er wordt besloten om de ledenbijdrage voor het werkjaar 2019 vast te stellen op hetzelfde bedrag als dat voor het werkjaar 2018. Concreet wordt het lidgeld vastgesteld op 0,10% van de reële huuropbrengsten met minimumgrens 2.250 euro en maximumgrens 22.500 euro.

9. Het statutaire gedeelte werd afgesloten met het een luid applaus voor ontslagnemend voorzitter van VVH Fons Kock.

II. Informatief gedeelte

Toelichting door professor Steven Van Garsse en de heer Alexander Van Eyck over de nieuwe vennootschapswetgeving.

Plaatsbezoek aan de sociale huisvestingsprojecten: het Zilverpand van Vivendo en St. Walburgastraat van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting.

Ontvangst op het stadhuis van Brugge door burgemeester Dirk De fauw. Hij lichtte de plannen van de stad voor de uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen in de stad toe.

De Directeur
Björn Mallants

De Voorzitter
Fons Kockx

JAARVERSLAG 2019

SECRETARIAAT EN WERKING VERENIGING

Personeel

VVH heeft het werkjaar 2019 aangevat met een volledig ingevuld personeelskader, dat bestond uit:

- Björn Mallants - Directeur (VT) in dienst sinds 16/6/2010
- Els Matthysen - 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
- Birgit Coninx - Medewerker communicatie & projecten (VT) in dienst sinds 1/1/2019
- Sébastien Garnier - Head of Business Development ASTER (DT consultant) in dienst sinds 1/12/2019



Björn Mallants



Els Matthysen



Ann Smeets



James Thorogood



Sven Van Elst



Katrien Van Overvelt



Birgit Coninx



Sébastien Garnier

Ledenbevragingen

In 2019 deed VVH verschillende bevragingen bij haar leden om cijfermateriaal te verzamelen, maar ook om ervaringen in kaart te brengen en te delen onder de leden. Er waren bevragingen over:

- Activiteiten 100 jaar sociaal wonen
- Onderhoud liften woningen
- Comfortdiensten voor medewerkers
- Gebruik sociale media
- Brochure sociale koop
- Actuele data maaltijdcheques
- Ondersteuning bij verhuis
- Oprichtingsdata SHM's
- Online platform openbare verkoop
- Bescheiden koop en bescheiden kavels
- Syndicus
- Nieuw vennootschapswetboek
- Bezwaarschriften onroerende voorheffing
- Modelcontracten en barema's
- Groepsaankopen
- Modelcontracten & barema's bouwprofessionelen
- Parkeernorm in Vlaamse centrumsteden
- Ontwikkeling sociale huurwoningen in 2018
- Huurprijzen 2020
- Significante daling markthuurwaardes
- Gebruik 3P

Studiedagen

In 2019 organiseerde VVH verschillende studiedagen voor haar leden:

1. Intervisie juridische zaken

Op 26 februari 2019 namen 59 medewerkers van SHM's deel aan de intervisie juridische zaken met als thema 'verzoening door de vrederechter inzake huurgeschillen'. Met deze intervisie wil VVH enerzijds een expert aan het woord laten over bepaalde juridische thema's en anderzijds ervaringen uitwisselen met collega's van andere SHM's. De bijeenkomst ging van start met een toelichting door Christine Stoks van Woonhaven Antwerpen over relevante rechtspraak omtrent het schadebeding. Daarna vertelde Sven Talboom, vrederechter in het kanton Deurne, hoe de verzoeningsprocedure werkt en wat zijn ervaringen zijn. De verzoeningsprocedure is niet verplicht. Toch bleek uit de ervaringsuitwisseling tussen de deelnemers dat bijna ieder van hen gebruik maakt van deze procedure en dat de ervaringen overwegend positief zijn.

2. Meesterproef sociaal wonen

Op 1 april 2019 gaf het Team Vlaamse Bouwmeester een toelichting over de Meesterproef Sociaal Wonen. Met deze Meesterproef wil het Team Vlaamse Bouwmeester jonge architecten en kunstenaars de mogelijkheid geven om, onder begeleiding van ervaren peters en meters, een publieke opdracht te realiseren. Voor elke editie van De Meesterproef wordt een ander thema gekozen. Voor 2019 was dat sociaal wonen. Het Team Vlaamse Bouwmeester, de VMSW en VVH selecteerden tien sociale huisvestingsprojecten. Het gaat om een mix van uitdagende opdrachten met kansen voor vernieuwing en garanties voor realisatie. En uiteraard met een engagement van de sociale huisvestingsmaatschappij om de jonge ontwerpers mee te begeleiden. Net voor de zomer werden de peters en meters geselecteerd. Vanaf september 2019 konden architecten afgestudeerd in 2017 of 2018 zich kandidaat stellen. Per project zullen drie ontwerpers worden gekozen. Eind 2019 vond er een inspiratiedag plaats om de jonge architecten kennis te laten maken met sociale huisvesting.

3. Infosessie duurzame mobiliteit

Op 13 december 2019 organiseerde de stuurgroep intervisie juridische zaken van VVH een infosessie over duurzame mobiliteit. De sessie startte met een toelichting over de arbeidsrechtelijke aspecten van duurzame mobiliteit (o.a. fietsvergoeding, bedrijfsfietsen, tussenkomst openbaar vervoer) door Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid van VVH. Daarna volgden twee praktijkvoorbeelden waarbij ook de duurzame mobiliteit voor sociale huurders aan bod kwam. Sprekers Ine Baptist van Kantonnale Bouwmaatschappij voor Huisvesting van Beringen en Christophe Van Goey van WoninGent lichtten dit thema vanuit hun praktijkervaring toe. Eerder organiseerde de stuurgroep al intervisies over verzoening door de vrederechter inzake huurgeschillen en uitvoering overheidsopdrachten.

Sectoroverleg

1. Plenaire vergaderingen themacluster Organisatie en themacluster Relaties

In januari en februari vonden de eerste plenaire vergaderingen plaats van de vier themaclusters binnen de nieuwe structuur van VVH. Bij elke vergadering stond de voorbereiding van het Memorandum van VVH op de agenda. Iedere themacluster legde unieke accenten.

Op 31 januari 2019 vond de plenaire vergadering van de themacluster Organisatie plaats. De themacluster Organisatie buigt zich over dossiers zoals de financiering van de sector, onderlinge samenwerkingsvormen tussen SHM's en het werkgeversoverleg binnen paritair comité 339. 18 SHM's namen deel aan deze vergadering. De stuurgroep bereidde een ontwerp tekst voor, de aanwezige leden gaven verdere input. De stuurgroep bestaat uit drie directeurs uit de sector en Katrien Van Overvelt, stafmedewerker algemeen beleid VVH. De stuurgroep Organisatie kwam in 2019 tweemaal samen, op 15 januari en op 8 april.

Aansluitend vond de plenaire vergadering van de themacluster Relaties plaats. De themacluster Relaties richt zich op het menselijke aspect: kandidaten, huurders en kopers, maar ook andere actoren zoals lokale besturen, zorgverstrekkers en welzijnsorganisaties. 15 SHM's namen deel aan deze plenaire vergadering. Daarnaast kwam de stuurgroep op 11 januari 2019 samen, ter voorbereiding van de plenaire vergadering.

2. Plenaire vergadering themacluster Koop en Leningen

Op maandag 4 februari 2019 vond er geen raad van bestuur VLEM plaats. Die dag nodigde VVH en VLEM alle kredietverlenende maatschappijen uit voor de themacluster Koop en Leningen. Deze themacluster omvat zowel sociale koop als kredietbemiddeling. 14 SHM's namen deel aan dit overleg. De themacluster wordt ondersteund door Birgit Coninx.

3. Plenaire vergadering themacluster Projecten

Op 6 februari 2019 vond de plenaire vergadering van de themacluster Projecten plaats. De themacluster Projecten omvat alle aspecten die bij de realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten een rol spelen. Daarbij gaat het zowel om sociale huur, sociale koop als bescheiden huur. De stuurgroep van de themacluster bereidde tevens een ontwerp tekst voor het Memorandum 2019. De stuurgroep bestaat uit 4 directeurs en 1 diensthoofd uit de sector en Sven Van Elst, algemeen secretaris VVH. 15 SHM's waren aanwezig op deze vergadering. De stuurgroep kwam in 2019 samen op volgende data: 22 februari, 2 juli en 24 september.

4. Gedachtewisseling IT-noden

Heel wat SHM's stelden zich vragen bij de huidige, maar ook de mogelijke toekomstige informaticatoepassingen in de sector. Om zicht te krijgen op de IT-noden van de sector organiseerde VVH op 5 juli 2019 een gedachtewisseling hieromtrent. 24 SHM's namen deel.

5. Bespreking beleidsnota Wonen 2019 – 2024

In november 2019 publiceerde de Vlaamse Regering de nieuwe beleidsnota Wonen. De beleidsnota bevat de grote strategische keuzes van de Vlaamse Regering op het vlak van het woonbeleid voor de periode 2019-2024. Op 25 november 2019 nodigde VVH al haar leden uit voor een bespreking van deze beleidsnota. De opkomst was talrijk.

Groepsaankopen

1. Groepsaankoop verzekeringen

VVH organiseerde voor de tweede keer op rij een groepsaankoop verzekeringen en organiseerde in 2019 verschillende infosessies hieromtrent. Op 22 november 2019 vond de opstartvergadering plaats. De polissen startten op 1 januari 2020 en sluiten daarmee aan op de huidige polissen uit de vorige groepsaankoop. Er namen 47 SHM's deel aan de groepsaankoop. Samen beheren ze meer dan 100.000 sociale huurwoningen, wat bijna 70% van het volledige patrimonium sociale woningen inhoudt. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van de vorige procedure in 2015 (22 deelnemers). Vijf percelen werden aanbesteed: patrimonium, aansprakelijkheid, ongevallen, voertuigen en hospitalisatie. Ook deze editie uit de samenwerking zich dit in een positief resultaat. De grote besparing (meer dan 50%) van de vorige editie werd niet enkel bevestigd, maar zelfs nog vergroot. Het gaat om een jaarlijkse besparing van 9% voor de hele groep. Voor de SHM's die niet aan de vorige procedure deelnamen, valt de besparing natuurlijk meer op. Zo werd voor de nieuwkomers een besparing van ongeveer 50% voor de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gerealiseerd en voor de percelen arbeidsongevallen en voertuigen respectievelijk 34% en 27%.

2. Groepsaankoop maaltijdcheques

In het voorjaar van 2019 startte VVH met een groepsaankoop voor het leveren van maaltijdcheques via een raamovereenkomst. Sodexo werd de gekozen inschrijver. VVH kon voor haar leden een zeer interessante prijs krijgen waardoor de factuur voor de beheerskost op basis van de nieuwe voorwaarden gemiddeld 80 à 90 procent goedkoper is. Opnieuw een bewijs dat samenwerken loont.

ASTER

Sinds december 2018 coördineert VVH het ASTER-project. ASTER is een project dat wordt gefinancierd door het ELENA H2020 'Project Development Assistance' Programma. Het ELENA-programma is een initiatief van de Europese Commissie met als doel vernieuwende acties rond duurzame ontwikkeling mogelijk maken. ASTER staat voor 'Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit', vrij vertaald 'Toegang tot duurzaamheid voor huurders door middel van energie-efficiënte modernisering'.

Het voorbije jaar heeft VVH heel wat stappen ondernomen om ASTER vorm te geven. Zo werkten communicatiebureaus Figure8 en De Barbaren een volledige huisstijl uit, met bijpassend logo. De projectstuurgroep koos voor een krachtig, maar toegankelijk logo. Sinds 16 mei 2019 staat de gloednieuwe website van ASTER online. Op de website is te lezen waar ASTER voor staat, wat de voordelen zijn en hoe externe partijen zich kunnen engageren in het project. Daarnaast worden ook de partners van ASTER voorgesteld. Meer weten? Neem een kijkje op: <https://aster.vlaanderen/nl>



Schermafbeelding website ASTER

Daarnaast werd er een openbare aanbestedingsprocedure voor een externe structuur- en financieringsexpert en een energie-expert gevoerd. De ASTER-stuurgroep selecteerde advocatenkantoor Equator als structuur- en financieringsexpert. Equator heeft specialisaties in zowel het publiek recht als in het privaatrecht én in het bijzonder ook in de wisselwerking tussen beide rechtstakken. Het kantoor zette zijn ervaring in om het ASTER-project vanuit juridisch oogpunt te structureren en de oprichting van ASTER cv voor te bereiden. Energiemakelaar Enbro werd geselecteerd als de energie-expert van het project. Concreet ging Enbro, samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), onder meer na welke daken geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepaneel-installaties. Beide partners waren nauw betrokken bij de uitwerking van het businessplan.

Eind 2019 stelde VVH Sébastien Garnier aan als Head of Business Development ASTER. Concreet betekent dit dat Sébastien zich, als investeringsdeskundige, vooral zal focussen op het financiële aspect van het project.

Evenementen



Zowel in het voor- als in het najaar werden er verschillende provinciale infosessies georganiseerd om de SHM's op de hoogte te brengen van de huidige stand van zaken van het project. De laatste informatie werd meegedeeld en prangende vragen werden beantwoord. De opmerkingen en voorstellen van de leden werden meegenomen in de verdere uitrol van het project.

In juni vonden de Publica Awards plaats, een prijsuitreiking georganiseerd door EBP (Europese groep die marktleider is op het vlak van informatie over en begeleiding bij overheidsopdrachten). Tijdens dit evenement worden inspirerende projecten van publieke overheden (zoals vzw's, OCMW's, politiezones, ziekenhuizen...) in de kijker gezet. ASTER werd genomineerd in maar liefst drie categorieën: Corporate Responsibility, Urban Development, Infrastructure & Mobility en Technology.

In de zomer van 2019 werd voor de tweede keer het International Social Housing Festival georganiseerd in de Franse stad Lyon. Vijf dagen lang stond Lyon volledig in het teken van sociaal wonen. Op de tweede dag van het festival vond de conferentie "A planet for tomorrow" plaats. Het belang van het gebruik van natuurlijke energiebronnen in sociale huisvesting werd hier benadrukt. Tijdens dat evenement stelde Björn Mallants ASTER voor aan het grote publiek. Het bleek één van de belangrijkste evenementen van de dag te zijn. De opkomst was talrijk en het project werd zeer positief onthaald.



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

Studiereis

Van 12 tot 14 juni 2019 organiseerde VVH een studiereis naar Stockholm, de hoofdstad van Zweden. 40 personen (voorzitters, bestuurders, directeurs en medewerkers) namen aan de reis deel.

Zweden heeft geen socialehuisvestingsmodel zoals wij dat kennen. Zonder inkomensvoorwaarden en inkomensgerelateerde huurprijzen is het Zweedse model van universele publieke huisvesting dan ook uniek in Europa. Om verschillende redenen staat het model vandaag zwaar onder druk. Een kennismaking.

Eigenaars, huurder-eigenaars en huurders

Zweden telt ongeveer 10 miljoen inwoners. Een vijfde van hen leeft in en rond de hoofdstad Stockholm. De anderen wonen voornamelijk in het zuidelijke deel van het uitgestrekte land dat 35 keer groter is dan Vlaanderen. 63 procent van de Zweedse woningen zijn eigendom. Een derde van deze woningen (23 procent) zijn appartementen die in handen zijn van huurder-eigenaars die deel uitmaken van een coöperatieve huurder-eigenaarsvereniging. Elk lid van de vereniging is eigenaar van zijn of haar appartement. Ongeveer vier op tien woongelegenheden, 1,6 miljoen woningen, zijn huurwoningen. De helft is in handen van private verhuurders. De andere helft wordt beheerd door 'publieke' verhuurders.

Het Zweedse model

Anders dan in de andere Europese landen kent de publieke huisvesting in Zweden geen inkomensvoorwaarden of inkomensgerelateerde huurprijzen. Publieke huisvesting is 'open'. Dat betekent dat het model gericht is op alle inwoners, niet enkel op mensen met een laag inkomen of een andere woningnood. Zo wil de Zweedse overheid integratie en sociale cohesie promoten. Net zoals in Vlaanderen zijn de lokale overheden de regisseurs van het woonbeleid. Zij moeten ervoor zorgen dat er voldoende kwaliteitsvolle woningen beschikbaar zijn in hun stad of gemeente. De publieke huisvestingsmaatschappijen hebben de opdracht om de verantwoordelijkheid van de lokale besturen in de praktijk vorm te geven. Zij bouwen, renoveren en beheren voornamelijk huurwoningen. Huurders hebben in beperkte mate inspraak in het beleid van de huisvestingsmaatschappij.

Publieke huisvesting

Zweden telt 306 publieke huisvestingsmaatschappijen. Het zijn naamloze vennootschappen die volledig in handen zijn van de lokale overheden. Er bestaan grote verschillen in de bedrijfsvoering, afhankelijk van de steden of gemeenten waar de maatschappijen actief zijn. Net zoals in Vlaanderen zijn de raden van bestuur die het beleid van de maatschappij bepalen, politiek samengesteld. Sommige vennootschappen worden geleid als private bedrijven met een winstoogmerk, zij het met een beperkte uitkering van dividenden voor de aandeelhouders. Anderen voeren een heel sociaal beleid. De sector krijgt sinds het midden van de jaren 90 van de vorige eeuw geen subsidies meer van de overheid voor nieuwbouw of renovatie. Samen beheren de publieke huisvestingsmaatschappijen 807.000 appartementen. De totale waarde van het publieke huurpatrimonium wordt geschat op 709 miljard SEK (zo'n 70 miljard euro). 13.000 mensen werken in de publieke huisvestingssector.

Onderhandelde huurprijzen

In Zweden worden elk jaar opnieuw de huurprijzen - zowel op de publieke als op de private huurmarkt - onderhandeld tussen de eigenaars van de woningen en Hyresgästföreningen, wat zoveel betekent als

'huurdersbond'. Hyresgästföreningen bestaat al meer dan 100 jaar en telt zo'n 530.000 gezinnen als lid. Over het hele land heeft de vereniging, actief in 9 gebiedsdekkende regio's, meer dan 9.000 democratisch verkozen vertegenwoordigers. Elke regio heeft eigen onderhandelaars en juristen in dienst. Samen gaat het om meer dan 800 medewerkers. Zij worden op hun beurt ondersteund door een negentigtal juristen, economen en statistici van Riksförbundet, het nationale secretariaat.

De werking van Hyresgästföreningen is heel vergelijkbaar met deze van de Zweedse koepelorganisatie SABO, maar dan voor de huurders. De huurdersorganisatie verdedigt de belangen van haar leden, timmert aan een betaalbaar en kwaliteitsvol huisvestingsbeleid en vertegenwoordigt haar leden bij de jaarlijkse huuronderhandelingen. Daarnaast biedt de vereniging de aangesloten gezinnen juridisch advies. Jaarlijks gaat het om een dertigduizend vragen, die resulteren in 4.000 dossiers waarvan er uiteindelijk 1.000 voor het Huurderstribunaal (Hyresnämnden) of een openbare rechtbank (Svea Hovrätt) komen. Leden van Hyresgästföreningen genieten ook van allerlei voordelen zoals kortingen op brandverzekeringen.

Sociale bescherming alle huurders

De Zweedse wetgever biedt zowel private als publieke huurders een grote mate van sociale bescherming en garandeert, volgens de Zweden, een zelfregulerende marktwerking. Hoofdstuk 12 van de Huurderswet (12 kap Jordabalken) bepaalt dat een verhuurder nooit een huurprijs kan onderhandelen die hoger is dan 5 procent van de huurprijs voor een gelijkaardige woning in dezelfde omgeving. Deze wet bepaalt ook de gebruikswaarde van een woning die de basis vormt voor de huurprijsberekening en geeft een huurder het recht om in een woning te blijven wonen na de beëindiging van de huurovereenkomst. De Huuronderhandelingswet (Hyresförhandlingslagen) geeft huurders het recht om zich te laten vertegenwoordigen door Hyresgästföreningen bij de huuronderhandelingen. Ongeveer 90 procent van alle Zweedse huurders, zo'n 1,4 miljoen gezinnen laat zich vertegenwoordigen door die vereniging.

Wat met woonbehoeftigen?

Net zoals alle andere Europese landen heeft Zweden te kampen met een groeiend aantal woonbehoeftigen zoals asielzoekers, daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, armen... Hoewel publieke huisvesting open is voor iedereen blijkt dat het overgrote merendeel van de huurders tot de lagere middenklasse behoren. Deze mensen (de insiders) zijn sociaal erg beschermd. Door het grote woningtekort en de relatief hoge huurprijzen is het voor woonbehoeftigen (de outsiders) echter bijna onmogelijk om een publieke woning te huren. Zij zoeken op de private markt een oplossing voor hun woon nood. In sommige steden neemt het lokale bestuur het initiatief om het woonprobleem van kansarmen aan te pakken. Plaatselijke organisaties of stichtingen krijgen subsidies van de stad of de gemeente om het aantal woonbehoeftigen te verminderen en deze mensen te ondersteunen zodat zij terecht kunnen op de reguliere woningmarkt. Deze initiatieven zijn vaak gericht op tijdelijke huisvesting. Daarnaast proberen de organisaties ook een permanent woningaanbod op te zetten. Daarbij botsen zij echter op dezelfde problemen als de publieke huisvestingsmaatschappijen. Of zoals de CEO van SHIS Bostäder in Stockholm het heel scherp stelde: 'Hoe kunnen wij er ooit in slagen om op korte termijn een groot aantal appartementen te voorzien voor woonbehoeftigen in een stad waar er meer dan 500.000 mensen op de wachtlijst staan voor een publieke woning.'

Productie gehalveerd

De Zweedse woningmarkt staat onder grote druk. In de periode 1975 tot 1993 werden er jaarlijks

gemiddeld 47.000 nieuwe woningen gebouwd. Van het midden van de jaren 90 tot vandaag zijn dat er nog maar gemiddeld 21.000 jaar per jaar. Minder dan de helft dus. De belangrijkste oorzaak? De Zweedse overheid maakte een einde aan elke vorm van subsidiëring van de publieke huisvesting. Belastingvoordelen en lage interesten leidden tot een sterke toename van het aantal private huiseigenaars. Kanttekening hierbij is wel dat de schuldenlast van gezinnen in dezelfde periode verdriedubbelde. De administratieve last voor de bouw van een nieuwe woning is topzwaar en schrikt toch heel wat private eigenaars af.

Grote uitdagingen

Vandaag kampt Zweden met een belangrijk woningtekort. De bevolking groeide de voorbije drie decennia sterk aan. De laatste jaren is er ook een grote toestroom van asielzoekers vanuit voornamelijk Syrië, Eritrea, Somalië, Afghanistan en Irak. 80 procent van de steden en gemeenten in Zweden kampt op dit moment met een woningtekort. Tegen 2020 moeten er 460.000 woningen bijkomen. Door de krapte op de publieke huisvestingsmarkt doen huurders al het mogelijke om hun woning te kunnen behouden.

Tot op heden slagen de Zweden er niet in om een antwoord te bieden op de groeiende vraag naar meer woningen. Er zijn verschillende redenen. Ook in de publieke huisvestingssector zijn de productiekosten torenhoog. 3.000 euro per m² is geen uitzondering. Er zou sprake zijn van kartelvorming en prijsafspraken tussen grote bouwondernemingen... Hoewel Zweden een uitgestrekt land is, is er onvoldoende grond beschikbaar of door de overheid toegewezen voor woningbouw. De administratieve processen zijn uitermate complex en tijdrovend. Publieke huisvestingsmaatschappijen klagen dat er nauwelijks bouwbedrijven intekenen op openbare aanbestedingen voor nieuwe projecten. Daarnaast moeten heel wat publieke woningen dringend gerenoveerd worden. SABO schat dat ongeveer één op vijf appartementen grondig gerenoveerd moet worden omwille van technische tekortkomingen of energetische vereisten. Kortom, er is nog werk. Heel veel werk...

Van psychiatrisch ziekenhuis tot hedendaags woonproject

10 kilometer ten westen van het centrum van Stockholm ligt de stadswijk Bromma. Ooit was het een landelijk dorpje. Vandaag wonen er meer dan 60.000 mensen. Het plaatsje werd bekend in de jaren 30 van de vorige eeuw. Het stadsbestuur van Stockholm gaf toen de opdracht aan Carl Westman, hoofdarchitect van de Zweedse Koninklijke Medische Raad, om op veilige afstand van de stad, een instelling voor geesteszieken te bouwen. Van 1935 tot 1995 was Beckomberga Sjukhus één van de grootste psychiatrische ziekenhuizen in Europa met 1.600 bedden en 800 personeelsleden. Het classicistische complex, gelegen in een enorme landschapstuin die moest bijdragen aan de genezing van de patiënten, had een vleugel voor mannen en voor vrouwen, een centraal administratief en logistiek gebouw en zelfs een eigen kerk die ook als auditorium voor toneelvoorstellingen werd gebruikt. In 2010 kwam Beckomberga, na 15 jaar leegstand, in handen van Riksbyggen. Opggericht in 1940 door de bouwvakbonden om bouwvakkers de kans te geven om in volle crisistijd toch een huis te kunnen huren, is het bedrijf vandaag één van de grootste Zweedse woningbeheerders met 176.000 appartementen die eigendom zijn van 2.650 coöperatieve huurder-eigenaarsverenigingen verspreid over meer dan 400 steden en gemeenten. Vandaag wonen er heel wat jonge gezinnen met kinderen op de site van het Beckomberga Sjukhus. Riksbyggen is erin geslaagd om een aangename, groene woonomgeving met 350 appartementen (van 1 tot 5 slaapkamers) te creëren, zonder het historische karakter van de plaats geweld aan te doen.

Containerwoningen voor nieuwkomers

Botkyrkabyggen, de grootste huisvestingsmaatschappij actief in de gemeente Botkyrka op de grens tussen de provincies Södermanland en Stockholm, beheert bijna 11.000 huurwoningen. Wat deze publieke

huisvestingsmaatschappij zo bijzonder maakt, is dat zij haar beleid volledig heeft afgestemd op de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Ook Botkyrkabyggen heeft te kampen met een woningtekort. Om “snel” een oplossing te vinden voor de woonnood van de nieuwkomers in de gemeente koos de huisvestingsmaatschappij ervoor om containerwoningen te plaatsen. De woningen voor één persoon zijn 23 m² groot. De bewoners delen een aantal gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wasplaats. Kostprijs? 3.400 euro per vierkante meter...

Evaluatie werking VVH door Procura

Vanuit het directiecomité van VVH rees de vraag om de werking van de organisatie volledig te evalueren. Procura werd hiervoor aangesteld. Procura stelde een vragenlijst op en verstuurde deze naar alle leden. Voor de opmaak van die vragenlijst werden er verkennende gespreken gevoerd met enkele directeurs en voorzitters van SHM's (4 directeurs/voorzitters uit verschillende regio's, van grote en kleine SHM's...). Oorspronkelijk was het de bedoeling om de SHM's de kans te bieden om in persoonlijk overleg te gaan met Procura. Dit persoonlijk contact is geannuleerd vanwege de coronamaatregelen. Procura stuurde digitale enquêtes uit naar alle leden van VVH, zowel naar de directeurs als naar de voorzitters. Deze tool heeft voldoende informatie gegenereerd om tot een analyse te komen. De SHM's kregen ook de kans om geschreven commentaren in te vullen. Origineel stond gepland om het resultaat van deze evaluatie op de algemene vergadering van 29 april 2020 toe te lichten. De coronamaatregelen maakten dit echter niet mogelijk. Het rapport wordt toegelicht aan alle leden op de algemene vergadering van VVH en VLEM op 8 september 2020.

Paritair Comité 339(.01)

In 2018 werden de eerste stappen gezet naar de oprichting van 3 paritaire subcomités voor de erkende maatschappijen van respectievelijk het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit proces werd in 2019 verdergezet. Bij koninklijk besluit van 13 april 2019 werd het totaal aantal leden binnen het paritair subcomité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting van het Vlaamse Gewest (PC339.01) vastgesteld op 14 effectieve en 14 plaatsvervangende. Wat later werden bij ministerieel besluit van 11 juni 2019 de organisaties die voor vertegenwoordiging in het PC339.01 in aanmerking komen, aangeduid en de mandaten tussen deze organisaties verdeeld. VVH (incl. VLEM) kreeg 7 effectieve en 7 plaatsvervangende mandaten toebedeeld en is dus de enige werkgeversvertegenwoordiger. Op 20 juni 2019 werd officieel de vraag gesteld naar invulling van deze mandaten. VVH deed een oproep naar kandidaten en maakte een gewogen voorstel van verdeling van mandaten waarbij rekening werd gehouden met gender, regionale verspreiding, grootte SHM en de verhouding voorzitters/directeurs. Wegens het grote aantal kandidaten koos VVH ervoor om directeurs en voorzitters voorrang te geven op medewerkers-experts. Dit voorstel werd op de raad van bestuur van VVH van 2 september 2019 aanvaard. Het gaat om volgende personen:

Voorstel mandaten PC 339.01		
Soort mandaat	Naam	Functie
Woordvoerder - Bureau lid	Björn Mallants	Directeur VVH
Effectief lid (leden)	Carien Neven	Voorzitter Cordium/VVH
Effectief lid (leden)	Wouter Gehre	Directeur Woonhaven
Effectief lid (leden)	Isabelle Verwilt	Directeur Meetjeslandse
Effectief lid (leden)	Karin Wouters	Directeur WoninGent
Effectief lid (leden)	Bart Vranken	Directeur Woonpunt Zennevallei
Effectief lid (leden)	Bob Van Passen	Voorzitter ABC
Plaatsvervangend lid (technieker)	Katrien Van Overvelt	Stafmedewerker VVH
Plaatsvervangend lid (leden)	Daniël Vanpoucke	Voorzitter De Mandel/VLEM
Plaatsvervangend lid (leden)	Yvette Dierckx	Directeur Woonpunt Mechelen
Plaatsvervangend lid (leden)	Hans Heyse	Directeur Volkshaard/Volk
Plaatsvervangend lid (leden)	Piet Decavele	Voorzitter Mijn Huis
Plaatsvervangend lid (leden)	Anja Schoeters	Directeur Volkswoningenbouw
Plaatsvervangend lid (leden)	Guy Tordeur	GMH St.-Pieters-Leeuw

Bij besluit van de Directeur-generaal van 6 december 2019, dat in werking trad op 20 december 2019, werden deze leden officieel benoemd. De werkzaamheden binnen het paritair subcomité 339.01 konden dus op dat ogenblik van start gaan. Er werden dan ook voorbereidingen getroffen om begin 2020 een eerste keer samen te komen.

Rechtspraak en juridische adviezen

Vonnissen controle buitenlandse eigendommen

In een vonnis van het vredegerrecht te Hamme van 6 juni 2019 en een vonnis van het vredegerrecht van het 3^{de} kanton te Antwerpen van 5 december 2019 werd geoordeeld dat wanneer de huurders van een sociale huurwoning een verklaring op erewoord ondertekenen, waarin zij verklaren dat zij geen onroerende goederen bezitten, de sociale huisvestingsmaatschappij de bewijslast draagt om het tegendeel te bewijzen. Zij mag daarvoor beroep doen op een externe partner met connecties in het betrokken land en de door de huurders ter beschikking gestelde informatie aanwenden voor zover dit in functie is van het doel waartoe de gegevens werden opgevraagd (proportionaliteit). De vrederechter oordeelde dat de huurders, door het niet aangeven van hun buitenlandse eigendommen, frauduleus gehandeld hebben en dat de huurovereenkomst m.b.t. de sociale woning in hun nadeel ontbonden moet worden. Er dient opgemerkt te worden dat het *in casu* om uitspraken gaat in eerste aanleg. De uitspraak in beroep moet nog afgewacht worden.

Uitspraak beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur van 9 januari 2019 over ‘de wederbelegging van uitstaande leningen en het hanteren van een funding loss van zes maanden’

Op 15 november 2018 vroeg VVH aan VMSW alle relevante stukken (vooral de juridische voorbereidingen die de VMSW in deze heeft gevraagd, de voorbereidende nota aan de RvB, het verslag van de RvB ...) met betrekking tot de beslissing van de VMSW om niet in te gaan op de vraag om in het kader van wederbelegging van uitstaande leningen een funding loss van zes maanden te hanteren. VMSW weigerde dit o.a. met als reden dat het belang van de openbaarheid niet zou opwegen tegen de bescherming van een economisch, financieel of commercieel belang van de VMSW (art. 14, 1° Openbaarheidsdecreet) en om te vermijden dat de tegenpartij op voorhand alle argumenten en analyses van de verdediging kent (impliciet art. 14, 4° Openbaarheidsdecreet). Ook zou het om vertrouwelijke informatie gaan. VVH ging niet akkoord en diende op 23 november 2018 een beroepschrift in bij de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur. De argumenten die de VMSW aanhaalde, werden slechts gedeeltelijk aanvaard. Zo stelde de beroepsinstantie o.m. dat er op basis van de gevraagde stukken geen voorkennis kon verkregen worden die zou kunnen leiden tot speculatieve daden of een oneerlijk proces ten nadele van de VMSW. Over de adviezen van de advocaten van de VMSW, alsook de stukken waarin die adviezen verweven zitten werd geoordeeld dat deze vertrouwelijke inhoud kunnen bevatten waardoor de openbaarmaking ervan geweigerd kan worden (art. 6, § 2, 2° federale wet 11 april 1994 betreffende de openbaarheid van bestuur en art. 9 Openbaarheidsdecreet). De VMSW werd verplicht om de in de beslissing bepaalde documenten en afsplitsbare onderdelen van stukken te bezorgen.

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

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

Tot voor die uitspraak werd het begrip ‘andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen’ zeer strikt geïnterpreteerd, meer bepaald als ‘instellingen die fysieke of geestelijke zorg verstrekken’. In het desbetreffende arrest beschouwt het Hof die strikte interpretatie als ongrondwettelijk. Ook andere zorg aan hulpbehoevende personen zoals bijvoorbeeld sociale en maatschappelijke dienstverlening is volgens het Hof vrijgesteld. VVH ziet hierin een opportuniteit om ook SHM’s van die vrijstelling te laten genieten. Het is belangrijk dat de ongelijke behandeling in vergelijking met private initiatieven (vb. sociale assistentiewoningen: private initiatieven krijgen een vrijstelling, de sociale huisvestingssector enkel korting) wordt aangekaart. VVH maakte daarom een model van bezwaarschrift op dat de leden konden indienen. Omdat een lopend bezwaarschrift de betaaltermijn niet opschort werd de leden aangeraden de belasting te betalen om interesten te vermijden. Op basis van een bevraging van VVH bleek dat minstens 37 leden zo’n bezwaarschrift indienden (exact aantal ligt waarschijnlijk hoger aangezien 44 van de 77 leden aan de bevraging deelnamen). Woonhaven startte een gerechtelijke procedure tegen de negatieve beslissing die zij van Vlabel n.a.v. het ingediende bezwaarschrift ontvingen. Verschillende leden ontvingen vervolgens de boodschap dat de beslissing uitgesteld wordt in afwachting van een gerechtelijke uitspraak in een gelijkaardig dossier. De Raad van Bestuur besloot op 4 november 2019 dat VVH Woonhaven (financieel) zal ondersteunen aangezien het hier een principiële kwestie betreft die heel de sector aanbelangt. De zaak van Woonhaven zal behandeld worden op de openbare terechtzitting van de bevoegde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Oost-Vlaanderen op 10 maart 2021. De conclusies dienen uiterlijk op 31 augustus 2020 ingediend te worden.

Stand van zaken RSZ-procedure

De raad van bestuur van VVH en van VLEM beslisten op 7 januari en 6 mei 2019 dat de kosten voor de procedure van De Mandel tegen de RSZ inzake RSZ-verplichtingen bij werven met sociale koopwoningen bij de arbeidsrechtbank na vrijwillige verschijning zullen gedragen worden door alle SHM’s die koopwoningen bouwen. De Mandel ontving na het indienen van een bezwaarschrift een reactie van de RSZ-administratie, waarin deze laatste niet instemt met de door Liedekerke voorgestelde argumentatie en voorstelt om de procedure in te leiden door vrijwillige verschijning voor de arbeidsrechtbank. Dit zal waarschijnlijk leiden tot een prejudiciële vraag bij het Grondwettelijk Hof.

Advies over de bevoegde rechtbank voor geschillen waarbij SHM’s betrokken zijn

Op vraag van VVH werd bij Stibbe cvba juridisch advies ingewonnen over de bevoegde rechtbank na afschaffing van het onderscheid tussen burgerlijke- en handelsvennootschappen en het arrest van 7 december 2017 van het Hof van Justitie (C-446/17). Dit in het kader van de discussie over het al dan niet privaat/ondernemingskarakter van SHM’s. Uit het advies van 2 september 2019 blijkt dat krachtens art. I.1,1°, b WER iedere (privaatrechtelijke) rechtspersoon als een onderneming wordt gekwalificeerd – zelfs indien deze geen economisch doel nastreeft. Een (privaatrechtelijke) SHM kwalificeert dan ook als een onderneming. Bijgevolg zal een procedure tegen een SHM steeds bij de ondernemingsrechtbank kunnen worden ingediend. Een procedure tegen de SHM ook bij de rechtbank van eerste aanleg aanhangig worden gemaakt. Indien de eis uitgaat van een onderneming zal de SHM wel kunnen vragen dat de zaak wordt behandeld door de ondernemingsrechtbank (vermits geschillen tussen ondernemingen behoren tot de algemene bevoegdheid van de ondernemingsrechtbank). De beschikking van het Hof van Justitie (C-446/17) heeft geen impact op de rechtsgronden op basis waarvan de bevoegdheid van de ondernemings-/rechtbank van eerste aanleg wordt bepaald. Dit arrest heeft immers betrekking op een specifieke categorie van bedingen en heeft dus een (bijzonder) beperkte draagwijdte.

Fundamenten 2019

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 32 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2020



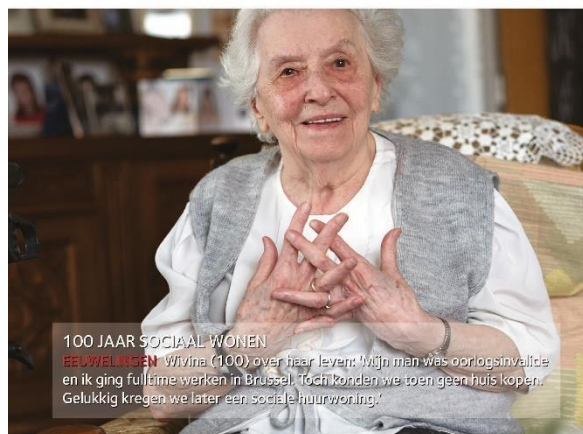
FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2019



FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2019



FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 31 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2019



2020-1	<p>EEUWELINGEN – Huisje, tuintje, boompje: niet voor de 100-jarige Thérèse</p> <p>DOSSIER – Beleidsnota Wonen 2019-2024 en uitdagingen voor de toekomst</p> <p>VIJF VRAGEN OVER – audiovisuele opnames en voorstellingen in sociale woningen</p> <p>RECHTSPRAAK – Huurbeëindiging en debiteurenbeheer: enkele aandachtspunten</p>
2019-4	<p>EEUWELINGEN – Honderdjarige Frans over zijn sociale woning: "Als ons Irene langskomt zegt ze «Va, ge zit hier in de hemel»</p> <p>DOSSIER – Sociaal wonen in Stockholm, Zweden</p> <p>ACTUEEL – Veel aandacht voor sociaal wonen in startnota Vlaamse regering</p> <p>VRAGEN AAN – Nieuwe voorzitter Carien Neven</p>
2019-3	<p>EEUWELINGEN – Honderdjarige Wivina woont al 57 jaar in een sociale woonblok</p> <p>ACTUEEL – Investeren in sociaal wonen is investeren in mensen</p> <p>VIJF VRAGEN OVER – Nieuwe vennootschapswetgeving</p>
2019-2	<p>EEUWELINGEN – 107 en nog zelfstandig in zijn sociale woning</p> <p>DOSSIER – De SHM als motor van sociale projectontwikkeling</p> <p>ACTUEEL – Europa en haar impact op sociaal wonen</p> <p>RECHTSPRAAK – Sociale verhuring en Vlaams Woninghuurdecreet</p>

Persberichten 2019

In 2019 verspreidde VVH de volgende persberichten:

11 februari 2019	Sociale huisvestingsmaatschappijen trekken kaart van hernieuwbare energie
22 februari 2019	VVH ondersteunt circulair bouwen
21 mei 2019	Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen dalen aanzienlijk
4 juni 2019	Carien Neven verkozen tot nieuwe voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)
28 november 2019	Groepsaankoop verzekeringen door SHM's zorgt opnieuw voor aanzienlijke besparing voor de sector

Sociale huisvestingsmaatschappijen trekken kaart van hernieuwbare energie

Door nieuwe regelgeving - op vraag van de sector - staan 20.000 zonnepaneelinstallaties in de steigers, een belangrijke stap voor het milieu én de energiefactuur van de sociale huurder!

Ongeveer een jaar geleden riep de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) de Vlaamse Regering op om investeringen in hernieuwbare energie voor sociale woningen mogelijk te maken. Op de ministerraad afgelopen vrijdag werd het uitvoeringsbesluit dat de financiering regelt voor de installatie van zonnepanelen in sociaal wonen goedgekeurd. Met steun van de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank is sinds eind vorig jaar het ASTER-project operationeel, dat 20.000 installaties op korte termijn voorziet. Naast de belangrijke effecten voor het klimaat is dit vooral ook goed nieuws voor de sociale huurders. Want de nieuwe regelgeving zorgt voor een aanzienlijke besparing op de alsmear stijgende energiefactuur, vooral voor de laagste inkomens.

Split-incentive model

‘De investering van 20.000 zonnepaneelinstallaties wordt gefinancierd met een split-incentive model’, zegt Björn Mallants, directeur van VVH. ‘Dat wil zeggen dat de investering verrekend wordt met de besparing van de sociale huurder op zijn energiefactuur. We gaan uit van een effectieve aanzienlijke daling in de energiekost. Uiteraard zal de huurder zeker niet extra betalen.’

De benadering via een model waarbij investeringen in hernieuwbare energie direct kunnen verrekend worden, is een belangrijke stimulans voor de sector. Op termijn kunnen via dit systeem naast zonnepanelen ook andere duurzame energietoepassingen ontwikkeld worden.

‘Belangrijk is dat deze extra investeringen, met een aangetoonde en becijferde besparing voor de huurder, niet leiden tot een groeiend financieel tekort voor de sector. Dat is wel zo met nieuwbouw en grondige renovaties van sociale woningen. Daar hebben we onze limiet bereikt en steven we af op een structureel tekort. Dat remde de noodzakelijke extra investeringen in bijvoorbeeld hernieuwbare energie af. Dit nieuwe model maakt dat door de directe verrekening nu wél mogelijk,’ aldus Mallants.

Effectieve besparing voor de sociale huurder

Het model houdt diverse garanties in. Huurders betalen zeker niet meer energiekosten na de installatie van de zonnepanelen. Een effectieve besparing is het uitgangspunt. Sowieso is er een garantie voor de huurder van 20% van de besparing verankerd. Dat komt neer op minimaal 90 euro per jaar voor een koppel. Daarnaast blijft ook nog een aanzienlijke besparing over na de aftrek van de kostprijs van de installatie. Deze besparing kan oplopen tot 240 euro per jaar. In totaal is een maximale besparing, voor wie het sociaal

tarief betaalt, van ongeveer 330 euro per jaar mogelijk op de energiefactuur. Dat is bijna 30 euro per maand. Met een normaal tarief is de besparing groter, maar dan moet wel een prosumententarief betaald worden, waardoor de totale besparing oploopt tot maximaal 250 euro per jaar.

‘Hernieuwbare energie geeft na de installatie van de zonnepanelen een automatische besparing op de energiefactuur van de sociale huurder. De huurder hoeft daar niets voor te doen. Bovendien zijn er nog de positieve effecten voor het klimaat. Dit is een “triple-win”- systeem: voor de huurder, de verhuurder en de samenleving!’ stelt de directeur van VVH.

Belangrijke stap in de aanpak van energiearmoede

Diverse media berichtten afgelopen weekend over een stijging van de sociale energieprijzen van 22% voor elektriciteit. In dat licht is een besparing op die energiekosten ook een belangrijke stap bij de aanpak van energiearmoede. Want de besparing via hernieuwbare energie groeit systematisch. ‘De installatie van zonnepanelen op sociale woningen heeft een groot direct effect, zowel op vlak van duurzaamheid als op vlak van directe besparing voor de huurder. Op lange termijn neemt vooral die besparing door de snel stijgende energiekosten sterk toe, zoals recent aangetoond met het sociaal tarief. Deze investeringen door onze sector zijn naast goed voor het milieu ook een belangrijk wapen in de aanpak van energiearmoede van onze huurders,’ zo verduidelijkt Björn Mallants van VVH.

De bijdrage van de sociale huurder wordt altijd berekend op het sociaal tarief. Dit garandeert dat de zwakste inkomensprofielen onder de sociale huurders duidelijke garanties hebben voor een aanzienlijke besparing op hun factuur. ‘Belangrijk is ook dat huurders met het sociaal tarief dus geen prosumententarief betalen, waardoor de besparing voor deze groep nog groter is. Het is dus ook een zeer sociaal systeem, omdat de besparing het grootst is voor de zwakste profielen,’ aldus Mallants.

‘Naast het duurzaamheidsverhaal was de aanpak van energiearmoede, en het steeds groter wordende effect van investeringen in zonnepanelen, een belangrijk uitgangspunt voor ons,’ zegt Björn Mallants. ‘Ook voor de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank was dat een belangrijk argument om ons ASTER-project goed te keuren.’

Europese project ASTER faciliteert grootschalige installatie van zonnepanelen in sociaal wonen

De Europese Commissie keurde eind 2018 financiële ondersteuning goed voor het project ASTER van VVH via het ELENA-programma van de Europese Investeringsbank dat past binnen Horizon2020. Uitgangspunt is om een investeringsstructuur – ASTER - op te richten, om in eerste instantie voor 20.000 gezinnen zonnepanelen te installeren, goed voor een investering van 42 miljoen euro. ‘Dat is slechts een eerste stap. De bedoeling is om met ASTER ook diverse andere aanvullende investeringsmogelijkheden te onderzoeken, naast de gesubsidieerde leningen van de Vlaamse Overheid,’ aldus Björn Mallants.

De positieve impact op het klimaat van de geplande investering binnen ASTER van zonnepanelen voor 20.000 gezinnen is groot. ‘De investering is goed voor een reductie van ongeveer 10.000 ton CO₂. Dat is 40 miljoen afgelegde kilometers met een dieselwagen, 1.000 keer rond de aarde! Dit als een eerste, maar zeker niet laatste stap,’ besluit Mallants.

VVH ondersteunt circulair bouwen

Een circulaire economie tegen 2050: een streefdoel voor een beter klimaat. Voor de bouwsector betekent dit hergebruik en maximale hoogwaardige recyclage van bouwmaterialen, focus op veranderingsgericht bouwen, optimaal ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van gebouwen en hun materialen. Op vrijdag 22 februari werd de aftrap gegeven van de Green Deal Circulair Bouwen, ook VVH ondersteunt dit.

Samen met 230 andere deelnemende publieke en private organisaties gaf VVH op vrijdag 22 februari de aftrap van de Green Deal Circulair Bouwen. Hiermee tonen we ons klimaatengagement, niet alleen in woorden, maar ook in concrete actie!

Meer dan 60% van onze CO₂-uitstoot heeft te maken met de materialen die we gebruiken. De circulaire economie biedt oplossingen om die impact te verlagen. Voor de bouwsector betekent dit hergebruik en maximale hoogwaardige recyclage van bouwmaterialen, focus op veranderingsgericht bouwen, optimaal ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van gebouwen en hun materialen...

Om in Vlaanderen tegen 2050 een circulaire economie te hebben, waarin grondstofkringlopen gesloten worden hebben we andere producten, diensten en verdienmodellen nodig. Een nauwe samenwerking van bedrijven, overheden, kennisinstellingen en burgers kan dit realiseren. Daarom lanceert Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw Koen Van den Heuvel samen met Vlaanderen Circulair, de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) en de OVAM deze Green Deal Circulair Bouwen.

VVH engageert zich in dit innovatief lerend netwerk om praktijkervaringen te delen met andere bouwbedrijven, bouwmetaalproducenten, lokale en regionale overheden, private bouwheren, onderzoekers en andere organisaties. Tot 2023 zetten we samen experimenten op, testen zo de circulaire principes in de praktijk en leggen knelpunten bloot. Een mooie hefboom voor de circulaire economie in Vlaanderen. Binnen deze Green Deal zal er ook een multidisciplinaire onderzoeksgroep – Proeftuin Circulair Bouwen- werken op de hefbomen die deze knelpunten kunnen wegwerken.

Meer op: vlaanderen-circulair.be/gdcb

Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen dalen aanzienlijk

Grote woonzekerheid van sociale woningen is – naast betaalbaarheid, kwaliteit en gelijke toegang - een effectieve en structurele dam tegen armoede

Recente cijfers voor 2017 en 2018 tonen aan dat het aantal uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen blijft afnemen. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) maakte hiervoor de vergelijking tussen eigen cijfers uit 2014 en 2015 en recente cijfers van haar leden, verzameld door de VMSW.

‘Hierdoor bewijst onze sector dat we een effectief en structurele dam tegen armoede zijn’, stelt Björn Mallants, directeur van VVH. ‘Niet enkel op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en gelijke toegang, maar duidelijk ook op vlak van woonzekerheid is sociaal wonen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een structurele oplossing. Het aantal uithuiszettingen op de private huurmarkt is vele malen hoger, en de woonzekerheid dus vele malen lager – ook waar huursubsidies worden verstrekt of via aan Sociaal Verhuurkantoor (SVK) wordt gewerkt.’

Cijfers 2017-2018 tonen een verdere daling

De cijfers van uithuiszettingen in sociaal wonen zijn al vele jaren heel laag, zeker in vergelijking met de verhuurde woningen van private eigenaars. Toch blijkt uit de recente cijfers dat sinds 2014 het aantal uithuiszettingen verhoudingsgewijs nog met een vijfde is afgenomen. In absolute cijfers zien we een daling van ongeveer 499 dossiers in 2014 en 496 in 2015 tot 439 in 2017 en 429 in 2018. Dit terwijl het totale aantal sociale huurders in die periode met 5.492 of 4% toenam.

‘Dit illustreert de grote woonzekerheid van een sociale woning en toont aan dat een louter financiële tussenkomst slechts een element is van een structurele oplossing voor woonbehoefte,’ stelt de directeur van VVH. ‘Dat speelt immers enkel voor betaalbaarheid. De gegarandeerde kwaliteit, eerlijke toegang en dus ook die grote woonzekerheid zijn aspecten die je veel minder kan bieden als je louter financieel tussenkomt in de huurprijs van woningen van private eigenaars,’ vervolgt Mallants.

Minder dan drie gezinnen per duizend werden uit hun sociale woning gezet in 2018, terwijl dit er in 2014 nog bijna vier waren. Elke uithuiszetting moet vermeden worden, maar de SHM’s tonen duidelijk aan dat door te focussen op preventie en de huurachterstal strikt op te volgen het aantal effectieve uithuiszettingen in veel gevallen vermeden kan worden. Het aantal opgestarte procedures is ook gedaald, maar blijft ongeveer drie maal zo hoog dan het aantal effectieve uithuiszettingen. Het gros van de uithuiszettingen gebeurt omwille van huurachterstal.

Een groot verschil met huurwoningen van private eigenaars

Zeker als je de vergelijking maakt met de private markt valt op hoe groot het effect van sociaal wonen is voor de woonzekerheid van de huurders. Op de private huurmarkt schommelen de cijfers die de VVSG verspreid van opgestarte procedures al jaren tussen de 12.000 en 13.000. Als we daar ook de ratio van een derde effectieve uithuiszettingen toepassen – concrete cijfers zijn er niet, mogelijk leiden veel meer opgestarte procedures tot een effectieve uithuiszetting – dan gaat het over minimaal 8 gezinnen per duizend die uit huis gezet worden per jaar. Dat zijn minstens 80 – tot maximaal 240 - gezinnen die per week uit hun huis gezet worden op de private huurmarkt. Op de sociale huurmarkt gaat het over ‘slechts’ acht gezinnen.

‘Natuurlijk is elke uithuiszetting een falen, maar in gevallen van fraude, leefbaarheidsproblemen of het manifest niet betalen – ook niet na een afbetalingsvoorstel – van de huur is ook de solidariteit met andere huurders om het model financieel haalbaar te houden belangrijk,’ stelt Björn Mallants, de directeur van VVH. ‘Het feit dat we op de sociale huurmarkt, met veel zwakkere inkomensprofielen het aantal uithuiszettingen zo sterk kunnen beperken, geeft aan dat inzetten op preventie loont. En ook dat de woonbehoefte niet louter financieel kan opgevangen worden. De private huurmarkt is ongeveer vier keer zo groot als de sociale huurmarkt, het aantal uithuiszettingen van gezinnen ligt er tien keer zo groot. Dat zegt genoeg,’ besluit Mallants.

Ook via sociale interventies blijft woonzekerheid van private woningen een probleem

Opvallend is dat sociale tussenkomsten voor woningen op de private markt die de woonbehoefte helpen aanpakken geen gelijkaardige woonzekerheid bieden dan de sociale huurwoningen van de SHM’s. De voornaamste tussenkomsten zijn de huursubsidie en de verhuring via SVK’s.

Cijfers over uithuiszettingen van huurders met een huursubsidie zijn er niet. Aangezien het hier over private woningen gaat verhuurd door private eigenaars, kan er vanuit gegaan worden dat die gelijkaardig zijn met de private huurmarkt, misschien zelfs nog hoger door de zwakkere profielen. ‘Europees onderzoek toont overigens aan dat de situatie van de zwakste profielen er vaak op achteruitgaat in een systeem van huursubsidies. De krapte blijft natuurlijk, dus ook de toepassing van selectiemechanismes blijft. Daarnaast is er ook nog het mogelijke prijsopdrijvende effect van huursubsidies. Voor de woonzekerheid heeft dat dus geen, of zelfs een negatief effect’, vat Mallants samen.

Woningen aangeboden via SVK’s zijn een complex verhaal. Op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en zeker gelijke toegang scoren zij duidelijk veel beter dan de ‘echte’ private huurmarkt. Maar de woonzekerheid blijft sterk achter. De meest recente uithuiszettingcijfers van SVK’s zijn 192 en 226 gezinnen in respectievelijk 2016 en 2017. Deze cijfers hebben uiteraard betrekking op een veel beperkter aanbod dan de sociale laat staan de private huurmarkt. Verhoudingsgewijs komt dit neer op 19 en 22 SVK-huurders per 1000 die in respectievelijk 2016 en 2017 uit huis gezet zijn. Omgerekend 4 per week, voor een sector die 15 maal kleiner is dan die van de SHM’s. ‘SVK’s zijn een zeer waardevolle aanvulling van het sociaal woonbeleid, ze zijn flexibel en kunnen snel op de bal spelen en belangrijke accenten leggen voor bepaalde doelgroepen. Op vele vlakken is er voor de sociale huurder ook nauwelijks verschil met een woning van een SHM’, zegt Björn Mallants. ‘Maar ze creëren geen aanbod en zijn dus aangewezen op huurwoningen op de private markt. Het is logisch dat de eigenaars daar het financiële aspect als uitgangspunt hebben. Dit, samen met het zwakkere profiel van de SVK-huurders, zorgt duidelijk voor een duurdere huurprijs, maar vooral voor een veel beperktere woonzekerheid dan in sociale woningen van SHM’s. Ook het einde van de

huurovereenkomst met het SVK, verkoop,... heeft daar een negatieve invloed', aldus de directeur van VVH.

Investeren en meer en betere sociale woningen

De conclusie is duidelijk: naast betaalbaarheid, kwaliteit en gelijke toegang tonen de cijfers over uithuiszettingen aan dat ook een zeer grote woonzekerheid een belangrijk voordeel is van sociale huurwoningen. Een voordeel dat op de private markt veel minder aanwezig is, zelfs met sociale interventies. Recent toonde onderzoek van het Steunpunt Wonen overigens aan dat huursubsidies of verhuring via een SVK ook helemaal niet goedkoper is dan sociale woningen realiseren!

Met een wachtlijst van 135.000 gezinnen is investeren in meer – en ook betere - sociale woningen de enige logische keuze voor de volgende Vlaamse Regering. 'Alvast wij staan klaar om dat mee vorm te geven. Het is duidelijk dat een louter financiële tussenkomst geen alternatief is voor de duurzame en structurele oplossing voor woonbehoeftige gezinnen die sociaal wonen biedt. Daarnaast zijn er ook nog de economische effecten van investeren in sociale woningen. Vergeet niet dat elke euro die door de Vlaamse overheid geïnvesteerd wordt in sociale woonprojecten een economische return heeft van het viervoudige,' besluit Mallants.

Carien Neven verkozen tot nieuwe voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)

Op maandag 3 juni heeft de raad van bestuur van VVH een nieuwe voorzitter aangeduid. Carien Neven neemt per direct de functie over van Alfons Kockx. Na meer dan vijftig (!) jaar trouwe dienst bij de sociale huisvestingssector geniet de laatste nu van een welverdiend pensioen.

‘Fons is een monument in onze sector waar we nu afscheid van nemen. Dat is voor een stuk echt wel het einde van een tijdperk, voor VVH, voor de Antwerpse sociale woonsector en voor het Vlaamse woonbeleid. Ik ben blij dat ik tien jaar lang met Fons heb kunnen samenwerken en samen met hem een aantal keien heb mogen verleggen,’ zegt Björn Mallants, directeur van VVH.

Met een overgrote meerderheid van de stemmen stelde de raad van bestuur van VVH Carien Neven aan als haar voorzitter. Carien is geen onbekende binnen de sector. Ze is al 7 jaar bestuurder van de sociale huisvestingsmaatschappij Cordium in Hasselt, waarvan ze de laatste 3 jaar zetelde als voorzitter. Carien is ook al een aantal jaren lid van de raad van bestuur van VVH. ‘VVH heeft altijd belang gehecht aan een goede mix van zowel voorzitters als directeurs in de raad van bestuur. Voor de functie van voorzitter kiezen we stevast steeds voor iemand die niet professioneel actief is in onze sector, maar evident wel veel engagement en een uitgebreid netwerk meebrengt. Vaak is net die andere blik ook een zeer waardevolle aanvulling,’ zegt Mallants.

De nieuwe voorzitter startte haar carrière als verantwoordelijke voor het opbouwwerk in de sociale woonwijk in Lanklaar en daarna als projectverantwoordelijke in de thuislozensector. Als kabinetsverantwoordelijke bij de gedeputeerde van Welzijn stond ze, samen met enkele sociale huisvestingsmaatschappijen en het CAW in Limburg, mee aan de wieg van het project bemoeizorg (preventieve woonbegeleiding). De sociale sector ligt haar nauw aan het hart. Carien Neven heeft het (sociaal) woonbeleid in het veld van zeer veel kanten kunnen ervaren, wat haar inbreng in VVH zeer waardevol maakt.

Vandaag is ze onder meer bestuurder bij EKM Onesto en Stebo vzw waar via samenlevingsopbouw, buurtontwikkeling, wonen, werken, ondernemen, educatie en energiebeheer ingespeeld wordt op nieuwe behoeften. Ze is tevens bestuurder bij vzw Internationaal Comité, een multiculturele federatie waar 350 verenigingen bij aangesloten zijn en ze is voorzitter van het Vlaams Energiehuis Duwolim.

Neven wil de uitdagingen waar de sociale huisvestingssector mee te kampen krijgt op vlak van groei, duurzaamheid, samenleven, financiering en samenwerking mee helpen aanpakken. Dankzij haar jarenlange

ervaring en haar uitgebreide netwerk dat ze hierdoor heeft opgebouwd, beschouwt VVH haar als de ideale voorzitter.

Björn Mallants, directeur van VVH: 'Het engagement van niet professionals in onze sector is minder evident dan in de vorige generaties. Vandaar dat we echt wel enthousiast zijn dat op dit moment, naast vier directeurs, ook twee voorzitters geëngageerd zijn in ons directiecomité. De bijdrage die Carien en Bob leveren, door met een andere blik te kijken naar vaak (te) technische dossiers is wat we nodig hebben om onze vereniging scherp te houden. Carien vult dat bovendien aan met veel ervaring – zowel operationeel als bestuurlijk – in verschillende sociale organisaties. Dat bewijst ook de nadruk die we zelf ook altijd leggen op sociaal wonen als dam tegen armoede. Dat overstijgt louter betaalbaarheidsproblemen, maar impliceert volgens VVH ook het aanreiken van kansen, de inclusieve opbouw van onze samenleving, de impact op diverse andere aspecten zoals gezondheid, opleiding, werk...' aldus de directeur van VVH. 'We zijn ervan overtuigd dat samen met onze nieuwe voorzitter VVH deze dimensie nog verder kan uitbouwen.'

Groepsaankoop verzekeringen door SHM's zorgt opnieuw voor aanzienlijke besparing voor de sector

VVH organiseerde, samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) Woonhaven Antwerpen, De Ideale Woning, WoninGent, Goed Wonen Rupelstreek en Vivendo een groepsaankoop verzekeringen. Vijf percelen werden aanbesteed: patrimonium, aansprakelijkheid, ongevallen, voertuigen en hospitalisatie. Maar liefst 47 SHM's (van de in totaal 85) namen deel. In totaal bespaart de groepsaankoop jaarlijks meer dan 45%.

47 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), die samen meer dan 100.000 sociale huurwoningen beheren - bijna 70 % van het volledige patrimonium sociale woningen - hebben een groepsaankoop voor verschillende verzekeringspolissen afgerond. Vijf percelen werden aanbesteed: patrimonium, aansprakelijkheid, ongevallen, voertuigen en hospitalisatie. In 2015 werd deze procedure voor het eerst gevoerd. Door het grote succes de eerste keer namen nu meer dan dubbel zoveel SHM's deel - meer dan de helft van alle SHM's - met opnieuw een mooi resultaat: de grote besparing (meer dan 50%!) van de vorige editie werd niet enkel bevestigd, maar zelfs nog vergroot! Een jaarlijkse besparing van 9% voor de hele groep. De totale besparing van de twee groepsaankopen bedraagt nu meer dan 1,5 miljoen euro per jaar.

Door samen aan te kopen besparen de SHM's veel geld

'De groepsaankoop verzekeringen werd dit jaar voor de tweede keer georganiseerd', zegt Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). VVH organiseerde de groepsaankoop in samenwerking met enkele SHM's (Woonhaven Antwerpen, De Ideale Woning, WoninGent, Goed Wonen Rupelstreek en Vivendo). 'De grote besparing die in de vorige groepsaankoop werd gerealiseerd, (besparing van bijna 52%) is bevestigd. De nieuwe groepsaankoop vergroot zelfs de besparing: ongeveer 9% voor de hele groep. Voor de SHM's die niet deelnamen aan de groepsaankoop in 2015 valt de besparing natuurlijk meer op. Zo werd voor de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid een besparing van ongeveer 50% gerealiseerd! Voor de percelen arbeidsongevallen en voertuigen respectievelijk 34% en 27%.'

De aanpak om samen aankopen te doen werpt duidelijk zijn vruchten af. De sector werkt dan ook aan andere mogelijkheden om op die manier kosten te besparen. De "winst" vertaalt zich onmiddellijk in meer middelen voor de kerntaak van de sector. 'Uiteindelijk is elke euro die we niet moeten uitgeven aan energie, verzekeringen... een euro die we kunnen besteden aan meer en nog betere sociale woningen en extra dienstverlening voor onze huurders,' zegt Mallants. '

"Uiteindelijk is elke euro die we niet moeten uitgeven aan energie, verzekeringen... een euro die we kunnen besteden aan meer en nog betere sociale woningen en extra dienstverlening voor onze huurders."

We zijn op dat vlak ook bezig aan een groot project voor de installatie van zonnepanelen, ASTER, met ondersteuning van de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank – het ELENA-programma. Als dat rond raakt, spreken we over een groepsaankoop van enkele honderden miljoenen euro's! Met directe winst voor huurder, verhuurder en de samenleving door de energiebesparing.'

De concrete besparing in 2015 bedroeg meer dan 1,25 miljoen euro en daar komt nu nog een besparing van 300.000 euro per jaar bovenop. Dat is dus een jaarlijkse besparing voor de deelnemende SHM's van meer dan 1,5 miljoen euro, op een totale kost van 3,3 miljoen euro. 'In totaal bespaart de groepsaankoop verzekeringen dus jaarlijks meer dan 45%. Dat toont dat het samen opzetten van projecten echt wel loont, wat natuurlijk ten goede komt aan onze doelstellingen, meer en betere sociale woningen aanbieden. Met een wachtlijst van meer dan 150.000 gezinnen en alleenstaanden kunnen we al die middelen zeer goed gebruiken,' stelt de directeur van VVH.

"In totaal bespaart de groepsaankoop verzekeringen dus jaarlijks meer dan 45%. Dat toont dat het samen opzetten van projecten echt wel loont."

De huurder wordt er ook beter van

De groepsaankoop zorgt ervoor dat de SHM's de vrijgekomen middelen elders kunnen besteden. Dat is ook goed voor de huurder. Maar er is ook een directe winst voor de huurder. Een deel van de verzekeringen wordt immers via de huurlasten doorgerekend aan de huurder. 'De groepsaankoop zorgt voor minder uitgaven voor zowel de huurder als de verhuurder. Deze ingeslagen weg zullen we zeker verderzetten. Het enthousiasme in de sector is en blijft groot. De verdubbeling van het aantal deelnemers illustreert dat', zegt de directeur van VVH.

Memorandum

Voor de Vlaamse verkiezingen van 26 mei 2019 schreef VVH haar memorandum “Ruimte om te groeien”. Het is opgehangen aan de 17 Strategische Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, die ook door Vlaanderen gehanteerd worden als leidraad voor duurzame ontwikkeling (<https://do.vlaanderen.be>). VVH selecteerde uit de 17 Strategische Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties vier relevante doelstellingen voor de sector sociaal wonen als basis voor haar memorandum: geen armoede - goede gezondheid en welzijn - betaalbare en duurzame energie - duurzame steden en gemeenschappen. Specifiek hebben we gekozen voor vier doelstellingen die voor de sociale huisvestingssector door de Europese koepelorganisatie voor sociale, publieke en coöperatieve huisvesting, Housing Europe, naar voor zijn geschoven:

- 1 Groeien als dam tegen armoede;
- 2 Ruimte voor welzijn en zorg;
- 3 Groeien voor het klimaat en betaalbaarheid van energie;
- 4 Ruimte voor duurzame wijken.

Daarnaast werden de twee voornaamste speerpunten in een aparte beschouwing vertaald:

- Groeien door een duurzame financiering;
- Ruimte voor vereenvoudiging.



De Sociaal Wonendag



Op zondag 13 oktober 2019 organiseerde de VSMW en VVH de Sociaal Wonendag. Die dag vierde de sector 100 jaar sociaal wonen. 40 SHM's zetten hun projecten in de kijker. Verschillende duurzame, innovatieve projecten en erfgoedpareltjes werden open gesteld voor het grote publiek. Met maar liefst 4600 deelnemers, verspreid over heel Vlaanderen, werd sociaal wonen extra onder de aandacht gebracht. Verschillende rondleidingen, buurtfeesten of werfbezoeken haalden de regionale of zelfs de nationale pers.

30 jaar VVH



Op dinsdag 10 december vierde VVH haar 30-jarig bestaan in De Schelp in het Vlaams Parlement. Gastvrouw Lynn Wesenbeek leidde het geheel in goede banen. Carien Neven, voorzitter van VVH, verwelkomde de deelnemers. Björn Mallants, directeur van VVH, reflecteerde over 100 jaar sociaal wonen en 30 jaar VVH. Daarna hadden acht sprekers het over de rol van VVH voor sociaal wonen en vertelden leuke anekdotes over hun samenwerking met VVH door de jaren heen: Hugo Beersmans, Ben Forier, Dorien Robben, Hubert Lyben, Christian Fieremans, Benediekt Van Damme, Helmer Rooze en Maarten Vanholle. Freek Spinnewijn, directeur bij FEANTSA, de Europese federatie van organisaties die werken voor dak- en thuislozen, vertelde op zijn beurt welke uitdagingen de sector te wachten staan in een voortdurend veranderende wereld. Minister van Wonen, Matthias Diependaele, lichtte het nieuwe Vlaamse sociaal woonbeleid toe. Directeur Björn Mallants en voorzitter Carien Neven sloten de voormiddag af en nodigden de deelnemers uit voor een feestelijke receptie. Tijdens het walkingdinner in de Zuilengalerij van het Vlaams Parlement werd er nog volop nagepraat.

Impressiebeelden 30 jaar VVH



Social media

VVH zet al lange tijd in op traditionele communicatie. Via Fundamenten, de nieuwsbrief en de website wil VVH in de eerste plaats haar leden, maar ook andere doelgroepen, zo goed mogelijk op de hoogte houden van de werking van de koepelorganisatie.

Begin 2019 besloot VVH om ook via Facebook, Instagram en LinkedIn een zo ruim mogelijk publiek interactief te benaderen. VVH was reeds actief op Twitter. De Twitterberichten worden rechtstreeks weergegeven op de website van VVH. Aangevuld met actuele informatie, vormen de artikels van Fundamenten de basis van de berichten die gepost worden op sociale media.

Elk sociaal mediakanaal heeft een eigen insteek, een eigen doel. Zo worden Facebook en Instagram vooral ingezet voor het verspreiden van human interest verhalen en luchtige boodschappen. Een 100-jarige sociale huurder die zijn of haar verhaal doet, een (nieuwe) collega die in de spotlights wordt gezet, een bekende Vlaming die opgroeide in een sociale woning of een speciale dag die uitgelicht wordt zoals Gedichtendag of Dag van de Armoede, zijn hier enkele voorbeelden van.



Voorbeeld human interest post op Facebook

Waar Facebook uiterst geschikt is voor het delen van human interest verhalen, is LinkedIn perfect voor het verspreiden van iets langere boodschappen, die meer gericht zijn op inhoudelijke berichten.

Vandaag, ongeveer één jaar later, is het tijd om de sociale media van VVH te onderwerpen aan een korte analyse. Facebook en Twitter zijn de sociale mediakanalen die veruit het meeste gebruikt worden. Op Facebook wordt de pagina van VVH door 328 mensen gevolgd, 303 personen vinden de pagina leuk. Het blijkt dat human interest berichten steeds veruit het beste scoren.

Twitter is met zijn 219 volgers gelijkaardig aan Facebook. Twitter legt de gebruiker een restrictie van 280 tekens op. Je wordt dus verplicht om je boodschap zeer bondig te verspreiden. Het voordeel is dat Twitter het delen van berichten heel makkelijk maakt. Zo passeren de berichten van de Europese koepelorganisatie Housing Europe vaak de revue op het Twitteraccount van VVH.

OVERLEG

Overleg woonadministratie - sector

Dit overleg werd in 2014 opgestart en neemt de rol over van vroegere 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.

Het voornaamste agendapunt van dit overleg is het overlopen van de regelgevingsagenda.

In het verkiezingsjaar 2019 is dit niet samengekomen. Onder meer door de verkiezingen, maar ook door een beperkt aantal agendapunten – deels ook omdat veel punten op andere, structurele overlegmomenten worden besproken (zoals het overlegplatform, de beoordelingscommissie,...). Wel werd de regelgevingsagenda beschikbaar gesteld voor de sector.

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 2019 was gewijd aan de implementatie van het split-incentive model rond duurzame energie (de decreetswijziging en de vertaling in het KSH), en daarmee samenhangend het ASTER-project.

Samen met het kabinet Wonen werd ook overlegd 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. Deze editie – die volop in ontwikkeling is - is gewijd aan sociaal wonen.

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

Tijdens het verkiezingsjaar 2019 werd met twee kabinetten samengewerkt, zowel dat van minister Homans als van minister Diependale. De contactpersonen bleven wel grotendeels dezelfde.

Naar aanleiding van het Vlaams regeerakkoord werd een aantal keer overlegd met minister Diependale en zijn kabinet, onder meer over de geplande herstructurering van de sector (de woonmaatschappij, unieke werkingsgebieden, afbouw van de private aandeelhouders,...), als ook over de inkanteling VMSW en Wonen Vlaanderen. Ook de verschuiving van de back-office voor de sociale leningen naar het Vlaams Woningfonds werd besproken.

Ten slotte werd ook nog veelvuldig overlegd over de implementatie van de wijzigingen aan de huurprijzberekening op 1 januari 2020. Dit werd breed besproken in de media. Samen met de administratie werd hierover overigens door VVH een filmpje ontwikkeld met duiding voor de huurders.

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.

Naar aanleiding van vragen van leden werd ook expliciet overlegd met de afdeling Toezicht over het uitwisselingsportaal dat zij uitgewerkt hebben. Hier waren een aantal problemen op vlak van de toegang voor meerdere medewerkers en de mogelijke consultatie van gevoelige informatie.

Steunpunt Wonen

De directeur van VVH is lid van diverse begeleidingsgroepen en vertengewoondigders van VVH namen ook deel aan diverse focusgroepen in 2019.

In 2018 werd een belangrijke 'ad hoc' opdracht van het Steunpunt Wonen agerond, namelijk de uitwerking van een 'sociale huurschatter'. Deze zou vanaf 2019 de marktwaarde bepalen van een sociale woning, en dus niet langer een schatting van een notaris. VVH nam deel aan de begeleidingsgroep. De delegatie bestond uit de directeur en meerdere individuele SHM's. De bedoeling was om dit te implementeren voor nieuwe verhuringen in 2019, maar dit werd uitgesteld tot 2020. In de loop van 2019 werden hier nog een aantal bijeenkomsten rond georganiseerd, waar onder meer nog bijkomende vragen uit voort kwamen voor het Steunpunt Wonen. Op 1 januari 2020 is deze 'sociale huurschatter' ook effectief geïmplementeerd.

In de loop van 2018 werd gewerkt aan de Woonsurvey 2018, de opvolger van het GWO uit 2013. De resultaten werden voorgesteld in 2019. 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.

Over de resultaten werd in de loop van 2019 een studiedag georganiseerd. De directeur van VVH was een van de sprekers die gevraagd werden om een reflectie te geven. Vooral over de inschatting van de 'kwaliteit' werden een aantal opmerkingen gemaakt.

Ook in 2019 werd door het Steunpunt Wonen werd een studiedag georganiseerd rond het onderzoek dat het Steunpunt Wonen deed rond de minimale kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode. De directeur van VVH maakte deel uit van het panel dat het onderzoek besprak.

Daarnaast werd gewerkt rond niet-klassieke gebruiksrechten, drempels voor renovatie, nieuwe wooninitiatieven,...

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

Vlaams Parlement

In 2019 werd VVH niet uitgenodigd in het Vlaams Parlement, zeker ook omdat het een verkiezingsjaar betrof.

VVH werd wel in totaal 10 keer vermeld in parlementaire vragen en antwoorden, vragen om uitleg en de repliek, debatten in de commissie Wonen en de plenaire vergadering van het Vlaams parlement,...

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

Visitatieraad Sociale Huisvesting

In 2015 werd een intens proces opgestart om het visitatiegebeuren te evalueren en waar nodig bij te sturen voor de tweede cyclus. De werkzaamheden startten met een evaluatierapport, onder meer op basis van input uit de sector, en de opstart van diverse werkgroepen. VVH heeft intern meermaals teruggekoppeld (zowel algemeen als thematisch) over de ervaringen met de visitaties via een bevraging en werkgroepen. Het aangepaste '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 prestatieveld.

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

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

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

Begin 2019 bracht VVH de eerste gevisiteerde SHM's uit de tweede cyclus samen om een eerste evaluatie te maken. Deze informatie werd gebundeld en bezorgd aan de administratie en voorzitter van de visitatieraad.

Specifiek rond het thema '(huurders)betrokkenheid' werd door VVH in 2019 een werkgroep opgestart, wat leidde tot een uitgebreide nota.

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

U vindt meer informatie 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 (Tallinn – 5-6 juni 2018) is de directeur van VVH ook lid van de Raad van Bestuur van Housing Europe.

In juni 2019 werd het tweede International Sociale Housing Festival georganiseerd in Lyon. Een delegatie van VVH nam deel aan diverse activiteiten, de directeur van VVH vaak als spreker of lid van een panel. Vooral het ASTER-project kwam hierbij vaak aan bod, zoals elders beschreven.

In 2019 vertegenwoordigde de directeur van VVH Housing Europe onder meer bij de Europese Commissie, het Comité van de Regio's, diverse activiteiten van het Europees Parlement,... Ook in contact met FEANTSA, de Europese koepel die werkt rond dak- en thuisloosheid, trad de directeur van VVH op als vertegenwoordiger van Housing Europe, onder meer in het project 'Housing Solutions Platform'. Dit resulteerde onder meer in een publicatie, voorgesteld in het Europees Parlement, waarin ook het ASTER-project werd opgenomen als een van de 50 creatieve woonoplossingen! De directeur van VVH gaf daar een introductie.

U vindt meer informatie op de website www.housingeurope.be en <https://www.housing-solutions-platform.org/> waar je ook de publicatie *50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness and Housing Exclusion*, kan consulteren.

Andere administraties en kabinetten

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

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

Ten slotte nam VVH regelmatig contact met diverse Vlaamse en federale kabinetten, naast uiteraard ook het kabinet Wonen (zie hoger). Onder meer met het kabinet van de federale minister van Werk (Kris Peeters, vervolgens Wouter Beke, vervolgens Nathalie Muylle) werd regelmatig overlegd, onder meer over de FSMA-regels rond sociale kredieten, het Paritair Comité, RSZ (meldingsplicht en werfregistratie),...

Zoals elders beschreven loopt nog een procedure voor de rechtbank rond de RSZ-problematiek.

Op Vlaams niveau waren er regelmatig contacten met de minister van Energie (eerst Lydia Peeters, na de verkiezingen Zuhair Demir), als ook met het kabinet van de minister van Welzijn (eerst Jo Vandeurzen, na de verkiezingen Wouter Beke).

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

De Beoordelingscommissie (BeCo) verloopt volgens het 'nieuwe procedurebesluit' – in voege vanaf 1 november 2017. De BeCo in 2019 De BeCo legt vanaf 2018 ook het bedrag vast dat binnen het investeringsvolume voorbehouden wordt voor de CBO-procedure.

Op 1 januari 2019 liep de overgangsregeling voor subsidies voor sociale koopwoningen af. Vanaf 1 januari 2019 kunnen koopdossiers niet meer gesubsidieerd worden, en zullen ze dus ook niet meer op de BeCo behandeld worden. Bovendien werd ook de realisatie van sociale koopprojecten 'gedereguleerd'. Ze worden dus niet meer beoordeeld door de VMSW en worden ook niet meer 'geprogrammeerd' door de BeCo. Hierdoor had de historische vertegenwoordiging in de BeCo van VLEM weinig zin meer. Vandaar dat de twee vertegenwoordigers – en plaatsvervangers - van de sector door VVH worden aangeduid.

Alle ingediende projecten konden effectief geprogrammeerd worden, er was dus voldoende budgettaire ruimte. Er valt wel te verwachten dat de komende jaren de renovatiebudgetten onder druk zullen komen (ontoereikend zullen zijn), wat de BeCo mogelijk ook zal nopen om strenger toe te kijken op mogelijke schrappingen na acht maanden opgenomen te zijn op de korte termijnplanning. Onder meer in dat opzicht werd bepaald dat een motivatie gevraagd wordt als projecten langer dan voorzien op de planning staan. Wel voorziet de nieuwe Vlaamse Regering een aangehouden investeringsinspanning in sociaal wonen, waardoor het beschikbaar budget mogelijk toch minder onder druk zal komen.

Nog in dat kader werd de scorecard uitgewerkt in 2019. De toepassing hiervan binnen de BeCo (de scorecard kan gebruikt worden om prioriteiten aan te brengen voor renovatiedossiers bij ontoereikend budget) werd binnen VVH op een werkgroep besproken op 16 december, en een voorstel werd overgemaakt aan de VMSW. Dit wordt zeker nog verder vervolgd in 2020.

De BeCo kwam in 2019 bijeen op 26 februari, 18 juni en 22 oktober. Daarnaast werden een beperkt aantal dossiers via schriftelijke procedure goedgekeurd. Op 25 maart werd ook een BeCo georganiseerd via digitale weg (schriftelijke procedure), dit omwille van een aantal problemen met koppelingen tussen infrastructuur- en bouwdoossiers.

Kwaliteitskamer

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

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

Aangezien er geen decretale basis bleek voor deze kwaliteitskamer heeft het een tijdje geduurd eer ze geïnstalleerd kon worden. In 2019 is dit dan effectief gebeurd.

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

De kwaliteitskamer kwam in 2019 samen op 15 mei en 26 november. De kwaliteitskamer is nog niet moeten optreden als beroepsinstantie, wel werden aan aantal wijzigingen aan de ontwerprichtlijnen voorgelegd en werden algemene aanpassingen op deze richtlijnen (ingediend door SHM's) besproken. Het is nog wat uitzoeken hoe dit orgaan best kan functioneren.

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.

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

De commissie is bijeengekomen in 2019 op 24 april en 27 november.

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 20 februari 2018. Een extra vergadering werd gehouden in

de marge van de commissie rekening courant op 27 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 26 februari, 18 juni en 22 oktober.

Het overlegplatform gaf in 2018 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. In het voorjaar van 2019 werd echter duidelijk dat in de legislatuur 2014-2019 hier geen evolutie meer verwacht mocht worden.

Vlaamse Woonraad (stakeholdersoverleg)

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

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

Grotendeels lopen de thema's die behandeld w(e)orden 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.

In 2019 werden onder meer op eigen initiatief adviezen geformuleerd rond geconventioneerd huren, wonen en klimaat, verdichting en (over)leven in armoede. Op 3 oktober werd rond dat laatste advies een studiedag georganiseerd.

Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad diverse adviezen gegeven in 2019 over regelgevende initiatieven over diverse onderwerpen, zoals het split-incentive model in sociaal wonen, sociale leningen, gewaarborgd wonen, de erkende kredietmaatschappijen, erkenning en ondersteuning van verhuurdersorganisaties, woningkwaliteit,...

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.

De Vlaamse Regering nam in het Regeerakkoord 2014-2019 op dat de Vlaamse Woonraad zal opgeheven worden (dit zal in de loop van 2020 gebeuren). Daardoor besloot de Vlaamse Woonraad om na de installatie van de nieuwe Vlaamse Regering nauwelijks nog adviezen uit te brengen. De Vlaamse Woonraad kwam ook niet meer samen. Wel werden nog een aantal adviezen gegeven via schriftelijke procedure.

De Vlaamse Woonraad zal 'vervangen' worden door een stakeholdersoverleg. Dit zijn ad hoc samengestelde groepen actoren, afhankelijk van het onderwerp. De voorbereiding hiervan gebeurde reeds in het najaar van 2019. De eerste vergadering vond echter pas plaats in 2020. Vanaf het jaarverslag 2020 zullen we dan ook verwijzen naar het stakeholdersoverleg.

WETGEVING

Hieronder geven we een overzicht van de relevante gepubliceerde wetgeving in 2019 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.

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2019 inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7,4,4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 25 februari 2019)

Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet dat diverse bepalingen rond ruimtelijke ordening, milieu en omgeving wijzigt. Dat decreet voegt een artikel toe in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waarmee een soepele herzieningsprocedure wordt voorzien voor verouderde of te gedetailleerde voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en bepaalde voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), die op het terrein vaak een beter ruimtelijk rendement en energiebesparende maatregelen verhinderen.

Doel is om gemeenten toe te laten voorschriften op te heffen of aan te passen zodat vormen van ruimtelijke rendementsverhoging worden bevorderd, zoals intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik. Door de herziening of de opheffing van deze verouderde voorschriften kunnen gemeenten een belangrijke stimulans geven aan projecten rond hernieuwbare energie en tevens bijdragen aan de verhoging van de energie-efficiëntie van het bestaande gebouwenpatrimonium.

Besluit van de Vlaamse Regering van 18 januari 2019 tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018 (B.S. 11 maart 2019)

De Vlaamse Wooncode stelt dat in gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen ten minste 9% bedraagt van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod, de begunstigden het recht van voorkoop slechts kunnen uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. De Vlaamse Regering stelt aan de hand van dit besluit definitief de lijst vast van de gemeenten die hieronder vallen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking (B.S. 19 april 2019)

Dit uitvoeringsbesluit van het SVK Pro decreet handelt o.a. over het volgende:

- rol van HUURpunt en de VMSW;
- afzonderlijk overlegplatform VMSW-HUURpunt;
- bijkomende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (B.S. 8 mei 2019)

Dit decreet omvat een vereenvoudiging van de sociale huurreglementering en zorgt voor een verhoging van de lokale autonomie. Het omvat talrijke wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode waaronder:

- beperking huurderscategorieën: enkel personen die een eigen woonrecht hebben worden als huurder beschouwd;
- huurprijsberekening: er wordt rekening gehouden met het inkomen van alle gezinsleden;
- vereenvoudiging typehuurovereenkomsten.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van titel X van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (B.S. 17 april 2019)

Dit decreet is de uitvoering van het Actieplan asbestafbouw naar een asbestveilig Vlaanderen 2040.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (B.S. 29 april 2019)

Dit 'optimalisatiedecreet woningkwaliteit' omvat drie pijlers:

- optimalisatie van de regelgeving in de Vlaamse Wooncode, na evaluaties *vb. het ontwikkelen van een decretaal kader voor de bemiddelende rol die veel steden en gemeenten spelen bij de aanpak van woningkwaliteitsproblemen en die zich situeert vóór het opstarten van de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring (de zogenaamde waarschuwingsprocedure, cf. art. 7 van het voorontwerp);*
- integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode;
- oplossen van een aantal concrete knelpunten en problemen in de fiscale handhaving *vb. bijstellen voorwaarden voor opschorting van de heffing bij renovatiewerken.*

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (B.S. 30 april 2020)

Het gaat hier om een wijziging van de besluiten tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en voor kandidaat-huurders. In essentie heeft het besluit tot doel de doelgroep van de SVK-huurders voortaan onder te brengen onder één en dezelfde subsidieregeling waardoor de verhuring via sociale verhuurkantoren verder uit kan groeien tot een volwaardige en betekenisvolle speler op de sociale huurmarkt en het aanbod via sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen meer op gelijke voet geplaatst kan worden. Zo voorziet het besluit o.a. in:

- een substantiële verhoging van de huursubsidie en -premie;
- een tegemoetkoming in functie van het inkomen;
- een extra inspanning voor huurders van nieuwe woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden omdat de betaalbaarheidsproblematiek zich voor die categorie van woningen nog scherper stelt;
- het optrekken van de inkomensgrenzen naar de inkomensgrenzen die vandaag voor de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij van toepassing zijn;

- het wegvallen van de verplichting om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor huurders van woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden;
- het wegvallen van de begrenzing in de tijd van de gesubsidieerde periode voor huurders van woningen die door sociale verhuurkantoren aangeboden worden. Vandaag wordt die begrensd tot 9 jaar.

Decreet van 26 april 2019 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, wat betreft de uitrol van digitale meters en tot wijziging van artikel 7.1.1, 7.1.2, 7.1.5 en 13.2.1 van hetzelfde decreet (B.S. 5 juni 2019)

Op 3 februari 2019 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota goed over de uitrol van digitale meters in Vlaanderen. De uitrol van de digitale meter is de cruciale basis voor de transitie naar het decentrale energiesysteem met productie van elektriciteit op basis van hernieuwbare bronnen zoals zonne-energie en windenergie. Om de uitrol van digitale meters mogelijk te maken, wijzigde de Vlaamse Regering principieel het Energiebesluit.

Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wat betreft de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (B.S. 28 juni 2019)

Dit besluit voorziet in de mogelijkheid om een vergoeding te vragen aan de sociale huurders voor de geproduceerde hernieuwbare energie die wordt geleverd vb. bij zonnepanelen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening' (B.S. 22 juli 2019)

Krijtlijnen van dit besluit zijn de volgende:

- voorrang voor wie zich tijdelijk in een moeilijke situatie bevindt: deze voorrang wordt geïntegreerd binnen de voorrangen die in een lokaal toewijzingsreglement (kunnen) opgenomen worden;
- duurtijd van het contract is zes jaar, verlengbaar met drie jaar als bij afloop de situatie nog altijd moeilijk is;
- de SHM beoordeelt autonoom de tijdelijke moeilijke situatie;
- er wordt SSI voorzien voor bescheiden huur in gemengde projecten;
- de huurprijs bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde (gebaseerd op de huurschatter).

Besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen (B.S. 24 juli 2019)

Dit besluit regelt de verdere uitwerking en de operationalisering van het sociaal beheersrecht*:

- bepaling werkzaamheden die de normale looptijd van het sociaal beheersrecht kunnen verlengen;
- regeling beroepsprocedure tegen beslissing tot vestiging en uitoefening van het sociaal beheersrecht;
- bepaling voorwaarden waaronder de laatste bewoner absolute prioriteit heeft bij de toewijzing van de woning;
- toevoeging twee modellen van authentieke akte (*zie bijlage*);

- opheffing van een aantal verouderde verwijzingen naar het sociaal beheersrecht en de Vlaamse Grondenbank en inwerkingstelling nieuwe decretale bepalingen over het sociaal beheersrecht.

**Wat is 'sociaal beheersrecht'? Conform het nieuwe artikel 90 van de Vlaamse Wooncode wordt aan de gemeente het recht verleend om gedurende 9 jaar een woning in sociaal beheer te nemen die minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen.*

Besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019 tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de uitrol van digitale meters (B.S. 21 juni 2019)

Dit besluit is er in navolging van het decreet van 26 april 2019 over de digitale meters. Dit besluit geeft uitvoering aan de verschillende artikels in het decreet digitale meters. Daarnaast brengt het ook wijzigingen aan in het Energiebesluit om relevante artikels en gehanteerde terminologie in overeenstemming te brengen met het gewijzigde energielandschap in Vlaanderen waarin naast analoge en elektronische meters, ook digitale meters aanwezig zullen zijn.

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (B.S. 30 augustus 2019)

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. De basisregels voor deze leningen zijn uitgewerkt in het eengemaakt leningenbesluit. Om te onderzoeken of deze leningen een optimaal bereik kennen en de maximale verkoopwaardes correct zijn ingeschat, heeft het Steunpunt Wonen een onderzoek gevoerd en aanbevelingen geformuleerd voor een rechtvaardiger en effectiever stelsel van sociale leningen. In dit kader keurde de Vlaamse Regering het besluit goed dat het leningenbesluit wijzigt. Het besluit omvat ook een aantal technische wijzigingen in het overdrachtsbesluit, over de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Tenslotte bevat het ook wijzigingen aan het Procedurebesluit naar aanleiding van de deregulering sociale koop.

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (B.S. 10 september 2019)

Dit besluit omvat een vereenvoudiging van de sociale huurreglementering. Het bevat talrijke wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale huur. Zo zijn er o.a. volgende wijzigingen:

- vereenvoudiging typehuurovereenkomsten;
- wijziging van de huurprijsberekening (er wordt rekening gehouden met het inkomen van alle gezinsleden);
- wijziging van enkele voorrangen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking (B.S. 30 augustus 2019)

In uitvoering van het decreet woningkwaliteit zorgt dit besluit voor een nieuwe methodiek voor de beoordeling van veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten van woningen en bepaalt het de modaliteiten van de waarschuwingsprocedure bij mogelijke woningkwaliteitsproblemen en de modaliteiten voor de strafrechtelijke instrumenten.

Ministerieel besluit van 7 juni 2019 houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 4 september 2019)

De invoering van de energiecorrectie gebeurde via het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid' (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 december 2018). Er was echter nog een uitvoeringsbesluit nodig die de berekeningswijze van de energiecorrectie bepaalt. Dat ministerieel besluit werd op 4 september 2019 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

JAARREKENING

AFREKENING 2019

v.z.w. VERENIGING VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN		AFREKENING 2019			
INKOMSTEN	Begroting	Afrekening 2019	UITGAVEN	Begroting	Afrekening 2019
Lidgelden VVH (0,1 % reële huurinkomsten min. 2250 max. 22500)	€ 523.403,41	€ 523.403,40	Kantoorbenodigdheden	€ 7.000,00	€ 5.568,56
Lidgeld VLEM	€ 17.500,00	€ 15.750,00	Promomateriaal VVH	€ 500,00	€ 1.610,51
			Verzendingskosten	€ 5.000,00	€ 939,63
			Telefoon/fax	€ 15.000,00	€ 6.489,69
			Huur gebouwen VVH + forflasten	€ 1.000,00	€ 16.087,07
			Kosten website	€ 1.131,35	€ 1.131,35
			Verplaatsingskosten	€ 6.500,00	€ 7.899,56
			Vorming personeel	€ 3.500,00	€ 4.561,10
			Fundamente + Drukwerk memorandum	€ 35.000,00	€ 43.785,65
			Documentatiekosten	€ 4.000,00	€ 12.148,27
			Informatica / Software	€ 6.000,00	€ 7.622,87
			Onderhoud secretariaat + poetsen via uitzendbureau	€ 10.000,00	€ 8.775,13
			Onderhoud en herstelling uitrusting	€ 2.000,00	€ 2.173,96
			Elektriciteit en gas	€ 3.500,00	€ 3.313,31
			Verzekeringen diverse	€ 6.000,00	€ 7.282,10
			Beheerskosten sociaal secretariaat	€ 3.500,00	€ 4.671,32
			Beheerskosten sodexo IMC	€ 1.100,00	€ 649,13
			Beheerskosten boekhoudkantoor	€ 7.000,00	€ 6.694,74
			Erelonen adv./deskundigen	€ -	€ 42.799,35
			Representatiekosten	€ 2.500,00	€ 4.620,40
			Kosten studiedagen	€ 5.000,00	€ 7.266,17
			Kosten studiereis	€ 66.000,00	€ 58.301,94
			Kosten A.V. + HIP + boek roots	€ 5.000,00	€ 7.768,23
			Kosten werkgroepen/vergaderingen	€ 2.000,00	€ 3.163,25
			Personeelskosten + vaste aanwervingen Aster	€ 520.000,00	€ 473.695,27
			Andere personeelskosten + Aster	€ 41.000,00	€ 48.686,72
			Diverse bedrijfskosten	€ 5.706,41	€ 4.991,09
			Financiële kosten	€ 900,00	€ 618,15
			Verkeersbelasting personenwagens	€ 300,00	€ 285,38
			Autokosten	€ 5.000,00	€ 6.272,29
			Investeringen		
			- gebruik cloud server (start in november 2017)	€ 10.000,00	€ 14.846,84
			kosten deskundigen ASTER + diverse	€ 137.000,00	€ 91.580,88
			riskskosten ASTER	€ -	€ 4.953,64
			borgstelling ASTER	€ -	€ 2.600,00
			cost vergoeding voorzitter	€ 2.200,00	€ -
			vierting 30 jaar VVH sociale huisvesting de schelp	€ 4.500,00	€ 19.718,15
			subtotaal		
			Negatief resultaat		
			TOTAAL	€ 923.706,41	€ -10.197,39
					€ 923.374,31

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 winstooiwerk*

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

Postnummer: *2020* Gemeente: *Antwerpen*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank 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 *08 / 09 / 2020*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2019* tot *31 / 12 / 2019*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2018* tot *31 / 12 / 2018*

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

Etienne Audenaert
(Bediende)
*Philippe Saverys*laan 71, 9140 Temse, België

Bestuurder
20/04/2016 - 20/04/2020

Jo Bollen
(Bediende)
Anjelierenstraat 29, 3500 Hasselt, België

Bestuurder
24/04/2018 - 30/06/2019

Peter De Clerck
(Bediende)
Kennedystraat 35, 8770 Ingelmunster, België

Bestuurder
24/04/2018 - 24/04/2022

Alfons Kockx
(Gepensioneerd)
Sint-Jacobsmarkt 47 bus 303, 2000 Antwerpen, België

Bestuurder
25/02/2015 - 30/04/2019

Ilse Piers
(Bediende)
Boerderijstraat 53, 8500 Kortrijk, België
Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Bestuurder
25/04/2017 - 24/04/2021

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

Neven Carina
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 winstooiwerk.

**** Schrapen 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 30/04/2019 - 30/04/2023
Erik Thora (Bediende) Schaffelbergstraat 8, 3380 Bunsbeek, België	Bestuurder 24/04/2018 - 24/04/2022
Karin Wouters (Bediende) Gansbroekstraat 38, 2870 Puurs-Sint-Amands, België	Bestuurder 30/04/2019 - 30/04/2023
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 30/04/2019 - 30/04/2023
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) Tieltstraat 104, 8760 Meulebeke, België	Bestuurder 20/04/2016 - 20/04/2020
Carina Neven (bediende) Burgemeester Bollenstraat 9 bus 5, 3500 Hasselt, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 01/11/2016 - 20/04/2020
Koen Vandenbruel (bediende) Kessenicherweg 12, 3640 Kinrooi, België	Bestuurder 30/04/2019 - 30/04/2023
Leen Deraedt (bediende) Lombeeksestraat 15, 1750 Lennik, België	Bestuurder 25/04/2017 - 24/04/2021
Gilbert Pex (bediende) Heuvelstraat 16, 3390 Sint-Joris-Winge, België	Bestuurder 30/04/2019 - 30/04/2023

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

<i>Myriam Indenkleeef</i> (bediende) Weg naar As 5 bus 51, 3600 Genk, België	<i>Bestuurder</i> 01/02/2018 - 24/04/2022
<i>Robert Van Passen</i> (bediende) August Vermeylenlaan 1 bus 24, 2050 Antwerpen, België	<i>Bestuurder</i> 01/06/2018 - 24/04/2022
<i>Björn Mallants</i> (directeur) Acaciastraat 7, 2400 Mol, België	<i>Bestuurder</i> 03/04/2018 - 03/04/2022
<i>Ine Baptist</i> (bediende) Anne Rутtenstraat 32, 3500 Hasselt, België	<i>Bestuurder</i> 01/07/2019 - 30/04/2022
<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) Koningin Astridlaan 7 bus 502, 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> 30/04/2019 - 30/04/2022

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	7.359,40	16.344,18
Oprichtingskosten		20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.1.2	22/27	4.182,22	13.167,00
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	4.182,22	13.167,00
In volle eigendom van de vereniging of stichting		241	4.182,22	13.167,00
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	.....	.....
	5.1.3/			
Financiële vaste activa	5.2.1	28	3.177,18	3.177,18
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	435.878,21	428.903,85
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	5,45	.....
Handelsvorderingen		40	.....	.....
Overige vorderingen		41	5,45	.....
waarvan niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente		415	.....	.....
Geldbeleggingen	5.2.1	50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	421.769,89	391.940,09
Overlopende rekeningen		490/1	14.102,87	36.963,76
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	443.237,61	445.248,03

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	331.948,30	365.639,09
Fondsen van de vereniging of stichting		10	.....	.....
Beginvermogen		100	.....	.....
Permanente financiering		101	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Bestemde fondsen	5.3	13	331.948,30	365.639,09
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	111.289,31	79.608,94
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	75.301,12	79.565,13
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	13.446,81	30.258,92
Leveranciers		440/4	13.446,81	30.258,92
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	61.854,31	49.306,21
Belastingen		450/3	323,48	376,28
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	61.530,83	48.929,93
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	35.988,19	43,81
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	443.237,61	445.248,03

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge		9900	521.472,04	402.262,62
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	541.809,72	430.353,74
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	8.984,78	15.225,85
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	1.086,98	1.863,30
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Positief (Negatief) bedrijfsresultaat		9901	-30.409,44	-45.180,27
Financiële opbrengsten	5.5	75	108,79	186,51
Financiële kosten	5.5	65	3.218,15	857,36
Positief (Negatief) resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening		9902	-33.518,80	-45.851,12
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	.....	.....
Positief (Negatief) resultaat van het boekjaar		9904	-33.690,79	-46.106,92

* Facultatieve vermelding.

First - VKT-vzw2019b - 6 / 14

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen positief (negatief) resultaat(+)/(-)	9906	-33.690,79	-46.106,92
Te bestemmen positief (negatief) resultaat van het boekjaar (+)/(-)	9905	-33.690,79	-46.106,92
Overgedragen positief (negatief) resultaat van het vorige boekjaar			
.....(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	33.690,79	46.106,92
aan de fondsen van de vereniging of stichting	791	.....	.....
aan de bestemde fondsen	792	33.690,79	46.106,92
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	145.712,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8189	.....
Overboekingen van een post naar een andere		(+)/(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	145.712,88	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
	8259P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	.....
Verworven van derden	8229	.....
Afgeboekt	8239	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8249	.....
Overgeboekt van een post naar een andere		(+)/(-)	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
	8329P	XXXXXXXXXXXXXXXX	132.545,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	8.984,78	
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	141.530,66	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	4.182,22	
WAARVAN			
In volle eigendom van de vereniging of stichting	8349	4.182,22	

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

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN EN VOORZIENINGEN

STAAT VAN DE BESTEMDE FONDSSEN

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	7	6
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	6,5	5,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	10.781	8.217
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	385.224,61	319.844,83
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	88.470,66	73.618,74
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	28.138,44	13.630,98
Andere personeelskosten	623	39.976,01	23.259,19
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	.....	.....
Bedrag van het disconto ten laste van de vereniging of stichting bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Saldo van de gevormde (aangewende of teruggenomen) voorzieningen met financieel karakter	656	.....	.....

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	4,5	2,5	6,5 (VTE)	5,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	7.517	3.264	10.781 (T)	8.217 (T)
Personeelskosten	102	366.939,66	174.870,06	541.809,72 (T)	430.353,74 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	4	3	6,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	4	3	6,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	1	2	2,7
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1	2	2,7
Vrouwen	121	3	1	3,8
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1		1,0
universitair onderwijs	1213	1	1	1,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	4	3	6,5
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	1	.....	1,0
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.

BOEKJAAR 2019 – Verslag van de toezichthouders op de rekeningen



BOEKJAAR 2019

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 2019.

Het nazicht gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

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

Opgemaakt te Antwerpen, 20 maart 2020


VERHELST Carine


DE WYNGAERT Theo


DE SMEDT Luc

 vert Larockstraat 6 bus 1 - 2020 Antwerpen - t 03 281 15 81 - f 03 230 60 56 - info@vvh.be - www.vvh.be 