

Inhoudsopgave

DEEL 1: LEDEN	3
Over VVH	3
Samenstelling van het bestuur	4
Samenstelling van het directiecomité	6
Commissaris-revisor	6
Ledenlijst 2022	7
Provincie Antwerpen	7
Provincie Vlaams-Brabant	9
Provincie Limburg	10
Provincie Oost-Vlaanderen	11
Provincie West-Vlaanderen	13
DEEL 2: WERKING	15
Personeel	15
Ledenbevragingen	16
Overleg	17
Openbare aanbestedingen	18
Paritair Comité 339(.01)	20
Juridische dienstverlening	21
Juridische adviezen	22
Rechtspraak	22
Fundamenten 2022	25
Persberichten	26
DEEL 3: VERTEGENWOORDIGING	27
DEEL 4: REGELGEVING	28

DEEL 1: LEDEN

Over VVH



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

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

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

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

Samenstelling van het bestuur

NAAM	FUNCTIE	SHM	PLAATS
AUDENAERT Etienne	Directeur*	WOONANKER WAAS	Temse
BAPTIST Ine	Directeur	KBM	Beringen
DE RAEDT Leen	Directeur	PROVIDENTIA	Asse
DE CLERCK Peter	Directeur	IZI WONEN	Ingelmunster
EYCKMANS Gert (tot 30 juni 2022)	Directeur**	DE IDEALE WONING	Berchem
EYCKMANS Gert (vanaf 1 juli 2022)	Directeur	VVH	
GEHRE Wouter	Directeur	WOONHAVEN	Antwerpen
HEUGHEBAERT Marc	Voorzitter	WONINGENT	Gent
INDENKLEEF Myriam	Directeur	NIEUW DAK	Genk
LENAERT Guido	Directeur	HABITARE+	Merelbeke
MALLANTS Björn (tot 10 mei 2022)	Directeur ***	VVH	
MOELAERT Olivier	Directeur	INTER-VILVOORDSE MIJ VR HUISV	Vilvoorde
NEVEN Carien	Voorzitter	CORDIUM	Hasselt
PAUWELS Piet	Directeur	DE VOLKSWONINGEN	Dendermonde
PEX Gilbert	Bestuurder	SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	Leuven
PIERS Ilse	Directeur	WONEN REGIO KORTRIJK	Kortrijk
SMETS Bart	Directeur	WOONVEER KLEIN-BRABANT	Puurs
THORA Erik	Directeur	DIJLEDAL	Leuven
VANOMMESLAEGHE Peter (tot 30 september 2022)	Directeur*	DE ARK	Turnhout

VANPOUCKE Daniël	Voorzitter	DE MANDEL/VLEM	Roeselare
VAN DEN BRUEL Koen	Directeur	ONS DAK	Maaseik
VAN DEN HEEDE Jeanique	Directeur	SHM VLAAMSE ARDENNEN	Oudenaarde
VAN HOFFELEN Peter	Directeur	DE VOORKEMPEN	Sint-Job-int-Goor
VAN PASSEN Bob	Voorzitter	ABC	Antwerpen
VERDRU Koen	Directeur	MIJN HUIS	Harelbeke
WOUTERS Karin (tot 24 december 2022)	Directeur**	WONINGENT	Gent

* Aangesteld overeenkomstig artikel 14bis

** Aangesteld overeenkomstig artikel 14ter

*** Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

Samenstelling van het directiecomité

NAAM	FUNCTIE
NEVEN Carien	Voorzitter
AUDENAERT Etienne	Ondervoorzitter
DE CLERCK Peter	Lid
MALLANTS Björn (tot 10 mei 2022)	Directeur*
THORA Erik	Lid
VAN PASSEN Bob	Lid
INDENKLEEF Myriam	Lid
VAN ELST Sven	Algemeen secretaris (verslaggeving)
EYCKMANS Gert (vanaf 1 juli 2022)	Directeur

* Aangesteld overeenkomstig artikel 15bis

Commissaris-revisor

CAMPS Wim Compass Audit

Ledenlijst 2022

Provincie Antwerpen

DE IDEALE WONING

Diksmuidelaan 276

2600 Berchem

GOED WONEN.RUPELSTREEK

Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

WOONHAVEN ANTWERPEN

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

VOLKSWONINGEN VAN DUFFEL

Nieuwstraat 3

2570 Duffel

GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Kameinestraat 3

2440 Geel

HUISVESTING HEIST-OP-DEN-BERG

Plantijnlaan 2

2220 Heist-Op-den-Berg

DE WOONBRUG

Augustijnenlaan 28 bus 6

2200 Herentals

LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Abtsherbergstraat 10 bus 19

2500 Lier

WOONPUNT MECHELEN

Lijsterstraat 6

2800 Mechelen

BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN

Kweekstraat 4 B

2330 Merksplas

WOONVEER KLEIN-BRABANT

Palingstraat 48_101

2870 Puurs

WOONBOOG (DE ARK GEFUSIONEERD MET MOLSE BOUWMIJ)

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

Struikheidelaan 2

2627 Schelle

2070 Zwijndrecht

Provincie Vlaams-Brabant

PROVIDENTIA

Brusselsesteenweg 191

1730 Asse

DIEST UITBREIDING

Bergveld 29

3290 Diest

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSHUISESTING

Bezemstraat 83

1600 Sint-Pieters-Leeuw

WOONPUNT ZENNEVALLEI

Molenborre 26 bus 1

1500 Halle

VOLKSWONINGBOUW

Wilselsesteenweg 23

3020 Herent

SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

Wijgmaalsesteenweg 18

3020 Herent

DIJLEDAL

Vaartkom 1B

3000 Leuven

CNUZ

Menegaard 60-61

3300 Tienen

ELK ZIJN HUIS

Lindeboomstraat 116

3080 Tervuren

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISESTING

Parkstraat 115

1800 Vilvoorde

Provincie Limburg

KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Violetstraat 15

3580 Beringen

MAASLANDS HUIS

Langstraat 31

3630 Maasmechelen

NIEUW DAK

Grotestraat 65

3600 Genk

HACOSI

Gouverneur Roppesingel 53 bus 1

3500 Hasselt

CORDIUM

Gouverneur Roppesingel 133

3500 Hasselt

KEMPISCH TEHUIS

Ringlaan 20

3530 Houthalen-Helchteren

ONS DAK

Maastrichtersteenweg 31

3680 Maaseik

NIEUW SINT-TRUIDEN

Gorseweg 53

3800 Sint-Truiden

WOONZO

Hasseltsesteenweg 28 bus 1

3700 Tongeren

Provincie Oost-Vlaanderen

DEWACO WERKERSWELZIJN

Steenweg 439 9300 Aalst

GEWESTELIJKE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Diederik van Beverlaan 11 9120 Beveren

DE VOLKSWONINGEN

Pijnderslaan 2 9200 Dendermonde

MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Stationsstraat 58 9900 Eeklo

DE GENTSE HAARD (GEFUSIONEERD MET WONINGENT)

Leiekaai 340 9000 Gent

THUISPUNT GENT (WONINGENT GEFUSIONEERD MET DE GENTSE HAARD)

Lange Steenstraat 54 9000 Gent

VOLKSHAARD (GEFUSIONEERD MET HABITARE+)

Ravensteinstraat 12 9000 Gent

DE ZONNIGE WOONST

Rozenhoed 1 9220 Hamme

DENDERSTREEK

Heilig Hartlaan 54 9300 Aalst

TUINWIJK

Meersstraat 8 9160 Lokeren

HABITARE+ (GEFUSIONEERD MET VOLKSHAARD)

Tolpoortstraat 141 9800 Deinze

NINOVE WELZIJN

Acaciastraat 1 9400 Ninove

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

Sint-Jozefsplein 18 9700 Oudenaarde

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

VIVENDO

Magdalenastraat 20 bus 1

8200 Sint-Michiels-Brugge

WOONWEL

Lijndraaiersstraat 13

8400 Oostende

MIJN HUIS

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

ONS ONDERDAK

Ter Waarde 65

8900 Ieper

IZI WONEN

Oostrozebeekstraat 136 bus 1

8770 Ingelmunster

WONEN REGIO KORTRIJK

Nieuwstraat 13

8500 Kortrijk

EIGEN GIFT-EIGEN HULP

Koningin Elisabethlaan 19

8520 Kuurne

WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS

Volkslaan 302/0201

8930 Menen

DE GELUKKIGE HAARD

Seringenstraat 21A

8400 Oostende

DE OOSTENDSE HAARD

Nieuwpoortsesteenweg 205

8400 Oostende

DE MANDEL

Groenestraat 224

8800 Roeselare

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Sint-Michielstraat 1a

8700 Tielt

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

DEEL 2: WERKING

Personeel

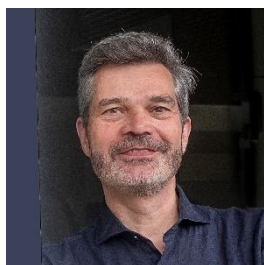
In 2022 veranderde er heel wat op personeelsvlak.

Op 10 mei ging Björn Mallants uit dienst. Gert Eyckmans nam vanaf 19 april de functie van directeur waar en trad in dienst als directeur op 1 juli.

Aster cv staat ondertussen stevig op eigen benen. Vanaf 1 juli maakten Sven Van Elst, Birgit Coninx en Sofie Van Limbergen de overstap van VVH naar Aster cv.

Het personeelskader van VVH ziet er na al deze veranderingen zo uit:

Gert Eyckmans	Directeur (VT) in dienst sinds 1/07/2022
Els Matthysen	Stafmedewerker communicatie (VT) in dienst sinds 1/01/2011
Ann Smeets	Management assistant (VT) in dienst sinds 1/05/2011
Deira De Rijcke	Stafmedewerker algemeen beleid (VT) in dienst sinds 1/03/2020
Laurenz Van Landeghem	Stafmedewerker algemeen beleid (VT) in dienst sinds 8/03/2021



Gert Eyckmans



Sven Van Elst



Els Matthysen



Ann Smeets



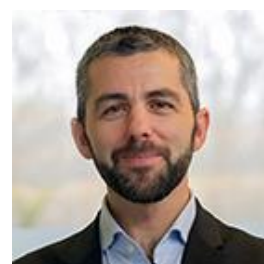
Sofie Vanlimbergen



Laurenz Van Landeghem



Birgit Coninx



Sébastien Garnier



Deira De Rijcke



Ledenbevragingen

In 2022 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:

- Aanvullende bevraging ICT
- Online sollicitaties
- Interesse en noden groepsaankoop verzekeringen
- Stand van zaken woonmaatschappij

Overleg

De woonmaatschappij

Het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 schetsten de krijtlijnen voor de integratie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen als een cruciale bestuurlijke verandering in het beleidsveld wonen. De woonmaatschappijen moeten in 2023 operationeel zijn.

Op 4 februari 2022 legde de Vlaamse regering de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen (eindelijk) definitief vast. Vanaf die dag lag de focus op het vormen van de woonmaatschappijen en het aankaarten van aandachtspunten en obstakels in het traject.

De stuurgroep Woonmaatschappijen is het centrale forum waar de sector in overleg gaat met het beleid.

Een kleine bloemlezing uit de punten die de sector aanbracht in de stuurgroep:

- De onduidelijkheid over de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen;
- De onduidelijkheid over de toepassing van de cascadereregeling bij overdracht van patrimonium en de mogelijk zware impact op de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen;
- De mogelijk ongewenste gevolgen van de schattingsmethode voor het bepalen van de sociale venale waarde bij patrimoniumoverdrachten;
- De financiering van overdrachten van patrimonium van gemeenten, OCMW's en VWF;
- De impact van de vorming van de woonmaatschappij en van de overdrachten van patrimonium en gronden op de toekenning van de GSC;
- De ontoereikendheid van de herstructureringssteun;
- De noodzaak van het mogelijk maken van samenwerking tussen woonmaatschappijen;
- De vraag voor een werkbaar model van beheersovereenkomst;
- De vraag om de financiële middelen voor het personeel (sociale maribel, VIA-middelen, middelen van lokale besturen) op peil te houden;
- Het uitstel van de invoering van het CIR en het nieuwe toewijzingssysteem

Een overzicht van alle werkgroepen en stuurgroepen, evenals relevante documentatie omtrent de woonmaatschappij, vindt u terug op de ledensite van VVH:

<https://www.vvh.be/nl/ledensite/de-woonmaatschappij>

De nieuwe koepel

In 2022 had werkte de Task Force VVH-HUURpunt verder aan de vorming van de nieuwe koepel. De visie en missie, de organisatiestructuur en de rollen en verantwoordelijkheden van de nieuwe koepel werden goedgekeurd in de bestuursorganen van VVH en HUURpunt. Beide koepels sloten een samenwerkingsprotocol waarin ze afspraken om vanaf 1 januari 2023 operationeel samen te vloeien en verder te werken aan de juridische samensmelting.

Openbare aanbestedingen

Opdrachten in uitvoering

Juridische (i.h.b. sociaal en arbeidsrechtelijke) dienstverlening (advies en ondersteuning bij onderhandelingen) personeel sociale woonactoren (SVK's en SHM's) binnen traject woonmaatschappijen (2021)

De opdracht werd eind 2021 door VVH en HUURpunt gegund aan Kwint advocaten, waarna onmiddellijk met de uitvoering werd gestart. De opdracht is drieledig. In een eerste fase werkten de advocaten een globaal sectoradvies uit waarin de mogelijkheden, de impact en de gevolgen voor werknemer en werkgever i.v.m. overdrachten van personeel worden toegelicht. Dit advies werd voorgesteld op de algemene vergaderingen van VVH en HUURpunt en verspreid onder de leden. CAO 32*bis* is het wettelijke kader voor de overdracht van personeel. Indien alle voorwaarden vervuld zijn, is CAO 32*bis* steeds van toepassing op de betrokken werkgevers en werknemers. In het advies wordt gedetailleerd uitgelegd welke deze voorwaarden zijn. Op 20, 24 en 30 mei 2022 organiseerden VVH en HUURpunt gezamenlijke infosessies voor medewerkers van SHM's en SVK's rond het behoud van rechten en plichten bij de overgang naar de woonmaatschappij. Na de meer juridische uiteenzetting door Kwint op de algemene vergaderingen, stelden deze infosessies het doel voorop om meer "op mensenmaat" uitleg te geven aan medewerkers over de draagwijdte van CAO 32*bis*. Op 21 juni 2022 werd nog een aparte infosessie door Kwint met vragen- en discussieronde voor de directeurs van de SHM's georganiseerd.

In een tweede fase van de opdracht wordt ondersteuning voorzien bij de onderhandelingen met de werknemersvertegenwoordiging en vakbondssecretarissen om te komen tot een gedragen kader. In een derde fase zal er voor praktijkvragen over de implementatie van de theoretische mogelijkheden en het onderhandelde kader beroep kunnen gedaan worden op Kwint advocaten. Deze fases starten nog.

Groepsaankopen verzekeringen (1/01/2020 – 31/12/2023) en ABR (1/05/2021 – 31/12/2023)

Het betreffen occasioneel gezamenlijke opdrachten waaraan de leden konden deelnemen. De procedure werd door VVH, het adviescomité (medewerkers SHM's met expertise) en de makelaar georganiseerd. De deelnemende leden konden na de gunning elk afzonderlijk onder de voorwaarden bedongen in het raamcontract polissen afsluiten met de opdrachtnemer-verzekeraars.

Groepsaankoop Maaltijdcheques (1/07/2019 – 30/06/2023)

Deze opdracht is in uitvoering. De leden kunnen op de door VVH en het adviescomité georganiseerde groepsaankoop intekenen en nadien onder de voorwaarden bedongen in het raamcontract maaltijdcheques voor hun personeelsleden afnemen.

Groepsaankoop EPC residentieel/gemene delen (20/07/2022 – 19/07/2026)

De transitie naar klimaatneutraliteit vergt o.a. kennis van de energiestatus van het sociaal woonpatrimonium. Om de SHM's te ondersteunen bij het in kaart brengen van de energieprestaties van woningen (incl. gemeenschappelijke delen appartementsgebouwen) organiseerde VVH een groepsaankoop voor een raamovereenkomst EPC residentieel en gemene delen. 29 maatschappijen bevestigden hun deelname. De opdracht werd territoriaal opgedeeld in 5 percelen (5 provincies). De opdracht werd voor het eerst gepubliceerd in het voorjaar van 2022, maar diende te worden ingetrokken. Na herpublicatie werden alle percelen op 4 juli 2022 gegund aan Vastgoedexperts bv.

Opdrachten in voorbereiding

Groepsaankoop verzekeringen (incl. ABR) (start 1/01/2024) – aanstelling makelaar

In functie van de hernieuwing van de verzekeringspolissen (groepsaankoop verzekeringen en ABR) die aflopen op 31 december 2023 werd in 2022 door VVH in samenwerking met het adviescomité (medewerkers SHM's met expertise) de procedure opgestart voor de aanstelling van een makelaar voor risicoanalyse van de lopende verzekeringen en bijstand bij de plaatsingsprocedure. De opdracht werd bij beslissing van het bestuur op 7 november gegund aan Van Dessel. Onmiddellijk na aanstelling werd door VVH, het adviescomité en de makelaar gestart met de voorbereidingen voor de risicoanalyse en de plaatsingsprocedure voor het aanstellen van de verzekeraar(s).

Paritair Comité 339(.01)

In 2022 kwam het PC 339.01 twee keer samen. Verschillende thema's kwamen aan bod. Zo werd er o.a. gesproken over het fonds voor bestaanszekerheid, niet-recurrente resultaatsgebonden voordelen (bonusplannen), de invoering van een syndicale premie en het protocol personeel in het kader van het traject woonmaatschappijen.

In 2022 werden er geen nieuwe CAO's afgesloten.

Op 3 augustus 2022 werd Gert Eyckmans ter vervanging van Björn Mallants benoemd tot gewoon lid van PC 339.01.

PC 339

Sinds de oprichting van het subcomité in 2019 kwam dit nationale comité niet meer samen. PC 339 blijft wel naast het subcomité bestaan. Moest men bijvoorbeeld één van de drie in dit paritair comité gesloten cao's willen wijzigen of ontbinden (cao syndicale afvaardiging, cao indexeringsmechanisme en cao minimumloon), dan moet dat binnen dit nationale PC overeengekomen worden.

Op 3 augustus 2022 werd Gert Eyckmans ter vervanging van Björn Mallants benoemd tot gewoon lid van PC 339.

Juridische dienstverlening

In 2022 werden **81 juridische vragen** beantwoord door het kenniscentrum. Hieronder vindt u een opdeling per thema.

Thema	Aantal
Sociaal recht/PC	22
Sociaal huurrecht (VCW en uitvoeringsbesluiten + traject woonmaatschappijen)	34
Vennootschapswetgeving	9
Overheidsopdrachtenwetgeving	4
Openbaarheid bestuur	4
Economisch recht	4
Boekhoudkundig- en fiscaal recht	4
Totaal	81

Duiding:

Binnen verschillende thema's werden ook in 2022 nog coronagerelateerde vragen gesteld. Zo werden de leden o.a. geholpen met vragen over:

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

Daarnaast gaf ook het traject woonmaatschappijen aanleiding tot vragen i.v.m. sociaal recht, vennootschapsrecht, sociaal huurrecht, enz.

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

Nieuwsberichten

In 2022 verstuurde VVH **56 nieuwsberichten** over de relevante beslissingen van de Vlaamse overheid, de woonmaatschappij en allerhande thema's.

Juridische adviezen

Nota's Liedekerke "Cascade-argumentatiemodel" & aanvraag tijdelijke erkenning"

In opdracht van VVH stelde het advocatenkantoor Liedekerke twee nota's op ter ondersteuning van de SHM's bij implementatie van de regelgeving inzake de vorming van de woonmaatschappijen. De eerste nota betreft het zogenaamde argumentarium om een individuele overdracht te verantwoorden met respect voor de cascaderegel uit het decreet. Een toelichting over die cascaderegeling werd eveneens in de nota opgenomen. De tweede nota dient ter ondersteuning bij de aanvraag van een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023.

Sectoradvies KWINT advocaten "impact CAO 32bis op het traject woonmaatschappij"

In opdracht van VVH en HURpunt (zie ook het hoofdstuk over openbare aanbestedingen in dit jaarverslag) werd door KWINT advocaten een juridische studie uitgevoerd i.v.m. de mogelijkheden, de impact en de gevolgen voor werknemer en werkgever van het traject woonmaatschappijen. CAO 32bis is het wettelijke kader voor de overdracht van personeel. Indien alle voorwaarden vervuld zijn, is CAO 32bis steeds van toepassing op de betrokken werkgevers en werknemers. In de handleiding opgesteld door Kwint advocaten wordt gedetailleerd uitgelegd welke deze voorwaarden zijn.

Rechtspraak

De relevante rechtspraak i.v.m. sociaal huurrecht wordt bijgehouden in de databank rechtspraak van de VMSW (en vanaf 2023 op www.vlaanderen.be - Sociaal woonbeleid > Werking woonmaatschappij > Juridisch > Databank rechtspraak). De rechterlijke uitspraken worden steeds geanonimiseerd alvorens ze in de databank worden opgenomen.

Kennisdeling is belangrijk binnen de sector en daarom werd na overleg met de VMSW besloten dat VVH een jaarlijks terugkerende warme oproep lanceert om gerechtelijke uitspraken en beslissingen van administratieve rechtscolleges/instanties die belangrijk zijn voor uw maatschappij doorheen het jaar te bezorgen aan VVH en VMSW/Wonen in Vlaanderen.

In 2022 ontving VVH 6 rechterlijke uitspraken, van 3 verschillende huisvestingsmaatschappijen. Het gaat om uitspraken van o.a. vrederechten, rechtbanken van eerste aanleg en het grondwettelijk hof (eerste aanleg, beroep, prejudiciële vragen, enz.). Volgende thema's komen onder andere aan bod: bijwoning, schadevergoeding wegens burenhinder, vrijstelling onroerende voorheffing ...). Opvallend is dat we voorlopig geen uitspraken van administratieve rechtscolleges (bv. Raad voor Vergunningsbetwistingen, Raad van State, ...) ontvingen van de leden. Uiteraard kunnen ook deze uitspraken relevant zijn voor de sector.

Arrest GwH 3 februari 2022

Op 3 februari 2022 deed het Grondwettelijk Hof uitspraak over de vordering tot schorsing van de artikelen 74, 79, 83, 102, 122, 124, 128, 205, 206 en 28 van het Vlaamse decreet van 9 juli houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen ("het decreet woonmaatschappij"), ingesteld door De Gelukkige Haard en een honderdtal sociale huurders. De vordering wordt verworpen omdat het risico van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet is aangetoond. Het Hof oordeelt dat een uitspraak over het vernietigingsberoep mogelijk is voorafgaand aan de uiterst bepaalde datum voor verlies van erkenning van

de SHM conform het decreet woonmaatschappijen. Bovendien vormt de loutere omstandigheid dat het voortbestaan van de SHM onzeker is en dat de SHM deze niet zelf in handen heeft geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Dit is eigen aan het erkenningsregime. De huurder-aandeelhouders tonen tevens geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan nu de aandelen geen investering doch de huurwaarborg betreffen.

Arrest GwH, nr. 155/2022 - 24 november 2022

Op 24 november 2022 heeft het Grondwettelijk Hof uitspraak gedaan over de beroepen tot gedeeltelijke vernietiging van het decreet woonmaatschappij ingesteld door verschillende huisvestingsmaatschappijen, enkele sociale huurders en VVH. Deze werden over de hele lijn afgewezen. Het Grondwettelijk Hof is namelijk van oordeel dat de Vlaamse overheid over zeer ruime bevoegdheden beschikt om het beleidsdomein “Wonen” te regelen. De voorziene ingrepen in de federale vennootschapswetgeving vallen dan ook volledig binnen deze bevoegdheid en zijn slechts marginaal, aldus het Hof. Ook de regeling over de ontbinding van rechtswege en de vergoeding van de aandeelhouders is naar mening van het Grondwettelijk Hof evenwichtig en billijk. Het Hof redeneert namelijk dat elke sociale huisvestingsmaatschappij “vrijwillig” in de erkenningsregeling is gestapt die door de Vlaamse overheid is voorzien en dus bewust voor de spelregels heeft gekozen die hieruit voortvloeien.

Het Grondwettelijk Hof stelt dat de bepalingen van het decreet niet onredelijk zijn en passen binnen de continuïteit van de dienstverlening.

Het Hof merkt wel op dat er steeds beroep bij de Raad van State aangetekend kan worden tegen een gedwongen ontbinding. In geval van gedwongen overdracht van onroerende goederen stelt het Hof dat hiervoor steeds een billijke vergoeding noodzakelijk is.

Stand van zaken RSZ-procedure

De raad van bestuur van VVH en van VLEM beslisten op 7 januari en 6 mei 2019 dat de kosten voor de procedure van De Mandel tegen de RSZ inzake RSZ-verplichtingen bij werven met sociale koopwoningen bij de arbeidsrechtbank na vrijwillige verschijning zullen gedragen worden door alle SHM's die koopwoningen bouwen. Na het indienen van een bezwaarschrift zonder gunstig gevolg werd een procedure middels vrijwillige verschijning ingeleid voor de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Roeselare. De zaak werd gepleit, waarbij het arbeidsauditoraat ervoor gekozen heeft geen standpunt in te nemen in de zaak. In het vonnis van 20 april 2021 wordt De Mandel in het ongelijk gesteld. Er werd beroep aangetekend en de zaak werd gepleit op 24 juni 2022. Het beroep wordt in het arrest van 28 oktober 2022 door het arbeidshof afgewezen. Aangezien er zowel in eerste aanleg als in beroep niet werd ingegaan op de eis om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof over de mogelijke ongelijke behandeling heeft het bestuur op 7 november 2022 op advies van de raadsman van De Mandel beslist om de mogelijkheden tot cassatieberoep te onderzoeken.

Stand van zaken procedure vrijstelling onroerende voorheffing

Het Grondwettelijk Hof deed een interessante uitspraak over de vrijstelling van onroerende voorheffing voor bepaalde zorgaanbieders. 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. 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 behandeling van de zaak van Woonhaven werd uitgesteld naar de openbare zitting van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, 6^e burgerlijke kamer op 30 maart 2022.

Op 27 april 2022 heeft de rechtbank uitspraak gedaan en de vordering van Woonhaven tot vrijstelling van de aanslagen in de onroerende voorheffing voor 2018 afgewezen. De rechtbank trok daarbij volledig de kaart van het Vlaamse Gewest, dat van oordeel is dat het desbetreffende artikel uit de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) beperkend dient te worden geïnterpreteerd en Woonhaven zich bijgevolg niet kan beroepen op de vrijstelling voor sociale weldadigheidsinstellingen. Het vonnis van de rechtbank houdt geen rekening met recente arresten van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie, waarnaar nochtans verwezen wordt in de conclusies van Woonhaven, en die benadrukken dat er rekening dient gehouden worden met de doelstelling van de vrijstelling om diegenen die onbaatzuchtige opvang aanbieden aan hulpbehoevenden te motiveren. In plaats van op deze gezaghebbende juridische tegenargumenten in te gaan verwijst de rechtbank eenvoudigweg naar de definities van “zorgverlener” en “zorgvoorziening” in een woordenboek om haar standpunt te staven. Daarnaast miskent de rechtbank in haar vonnis ook de draagwijdte van de dienstverlening van Woonhaven en de hulpbehoevendheid van de sociale huurders zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen en het gemeentelijk toewijzingsreglement. Zo gaat de rechter wel heel kort door de bocht door dit te beschouwen als het louter ter beschikking stellen van woningen aan een lagere prijs dan de marktprijs aan personen die enkel op financieel vlak moeilijkheden zouden hebben.

Op dinsdag 10 mei 2022 heeft het bestuur van Woonhaven beroep aangetekend. Ondertussen werden conclusietermijnen vastgesteld en werd de pleitdatum bepaald op 9 januari 2024.

Fundamenten 2022

<https://www.vvh.be/nl/fundamenten/archief>

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 35 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2023



ACTUEEL Sociaal wonen is niet immuun voor de crisis. Er is nood aan een solide financiële basis. "We roepen alle hems aan dek om het schip van sociaal wonen veilig door dit noodweer te loodsen"
ROOTS "Doordat ik het niet op een schotelletje gepresenteerd kreeg, hebben mijn roots in de Arenawijk mij een enorme 'drive' gegeven"
strafpleister Mounir Souidi

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 34 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2022



ROOTS Wist je dat onze Belgische rockzanger Arno Hintjens opgroeide in een sociale woonwijk in Oostende? In deze «roots» het verhaal van Arno verteld door zijn broer Peter.
INSPIRATIE ONLINE Tips om energie te besparen. "De beste besparing is de energie die je niet verbruikt."

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 34 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2022



ROOTS "Dat iedereen samen op het plein speelde, zonder onderscheid in huidskleur of sociale klasse, dat vond ik enorm verrijkend" Karim Bochar - Belgisch voetballegende - voetbalcoach - jeugdtrainer - doelman
DOSSIER sociaal wonen in Wenen. De sociale mix waar Vlaanderen zo naar streeft, is in Wenen de normale gang van zaken.

FUNDAMENTEN

DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT VAN VVH
JAARGANG 34 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2022



Vragen aan de ARK over de gasontploffing in Turnhout: "Dat we binnen een week alle bewoners een nieuwe woning hebben bezorgd en dat we in de week daarna ze allemaal konden verhuizen, daar zijn we het meest trots op" Cassandra Drijzen en Margot Bruyts
VIJF VLAGEN OVER het gebruik van gasinstallaties in sociale huurwoningen

Persberichten

In 2022 verspreidde VVH volgende persberichten: <https://www.vvh.be/nl/nieuws/categorie/persbericht>

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zorgen voor 52 warme weken	22 december 2022
Nieuwe directeur voor de Vereniging van Vlaams Huisvestingsmaatschappijen	8 juli 2022
Sneller en meer sociale huurwoningen: voorstellen voor concrete oplossingen	20 juni 2022
Sneller en meer sociale huurwoningen: wat houdt ons tegen?	2 juni 2022
Vorming woonmaatschappijen: 1 januari 2023 niet realistisch	11 februari 2022
Er was eens 500 miljoen... Minister van Wonen komt met mirakeloplossing voor sociaal wonen	13 januari 2022

DEEL 3: VERTEGENWOORDIGING

Vertegenwoordiging:

- Werkgeversdelegatie & Paritair comité 339.01
- Commissie Beheer Rekening-Courant
- Overlegplatform sociaal wonen

Werkgroepen en stuurgroepen met externen:

- Stuurgroep woonmaatschappijen
- Task force IT woonmaatschappijen
- Werkgroep overdracht lokale besturen
- Werkgroep prestatiehandboek (woonmaatschappij)
- Werkgroep overdracht SHM's
- Werkgroep communicatie woonmaatschappijen
- Werkgroep personeel (woonmaatschappij)
- BeCo
- Werkgroep integratie SHM/SVK
- Task force VVH/HUURpunt

Stakeholdersoverleg en begeleidingsgroepen onderzoek

- Stakeholdersoverleg MLT-decreet
- Ronde tafeloverleg SVK-Pro
- Onderzoek Steunpunt wonen Toezicht en Prestatiebeoordeling
- Onderzoek Steunpunt wonen Doorlooptijden projecten
- Onderzoek Steunpunt wonen Innovatie in sociale huisvesting
- Onderzoek Steunpunt wonen Onderhouds- en werkingskosten woonmaatschappijen

DEEL 4: REGELGEVING

Hieronder geven we een overzicht van de relevante gepubliceerde wetgeving in 2022 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. U kunt de geconsolideerde wetgeving raadplegen 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.

U vindt deze info ook op de ledensite van VVH 'relevante beslissingen Vlaamse Regering' via de link: <https://www.vvh.be/nl/ledensite/relevante-beslissingen-vlaamse-regering>.

- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure (BS 29 maart 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur (BS 21 februari 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot goedkeuring van de overname en de verdere afhandeling door het Vlaams Woningfonds van aanvullende woonleningen die de provincie Oost-Vlaanderen heeft toegekend voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen (BS 16 maart 2022)
- Decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen (BS 12 juli 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de stopzetting van de dubbele waarborg die het Vlaamse Gewest verstrekt aan de erkende kredietmaatschappijen en tot bepaling van de aanvullende erkenningsvoorwaarden (BS 27 januari 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het werkingsgebied ... (42 BVR's) (BS 11 maart 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (BS 29 april 2022)
- Decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 (BS 8 maart 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot opheffing van artikel 57 en 58 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen (BS 30 maart 2022)
- Decreet tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne (BS 29 maart 2022)

- Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne (BS 14 april 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de huurprijs voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne en tot opheffing van besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne (BS 14 april 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen (BS 15 april 2022)
- Decreet tot wijziging van boek 6, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat het gebruik van hernieuwbare energie door sociale huurders betreft, en tot wijziging van artikel 6.3/1, 6.16, 6.17 en 6.19 van dezelfde codex (BS 6 oktober 2022)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen (BS 23 november 2022)
- Ministerieel besluit over tot vaststelling van het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen ter uitvoering van artikel 4.104, §1 en artikel 4.120 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 13 oktober 2022)