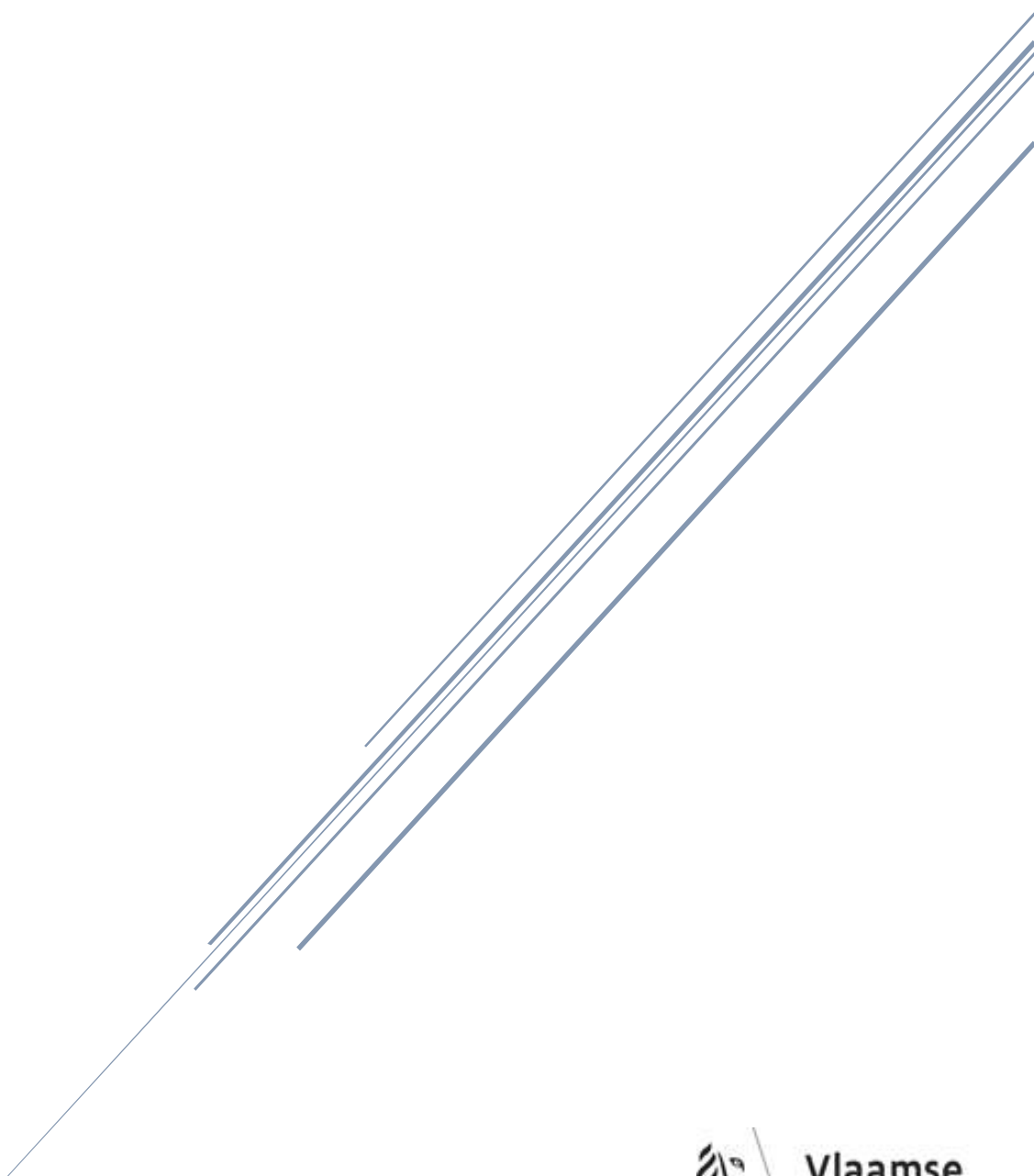


JAARRAPPORT 2014

Agentschap INSPECTIE RWO - AFDELING TOEZICHT



Voorwoord

Ook in 2014 heeft de afdeling Toezicht zich nauwgezet van haar taak gekweten met tal van inspecties en controles bij de sociale woonactoren. Het optreden van de toezichthouder is niet zonder gevolgen, zowel voor de verhuurders als voor de bewoners. Zo werden enkele sociale huisvestingsmaatschappijen erop gewezen dat ze voor hun portefeuille aan brandverzekeringen een gunning moesten uitschrijven met een jaarlijkse besparing ten belope van samen meer dan 78.000 euro tot gevolg. Een nauwgezette controle van de sociale huurprijzen geeft geregeld aanleiding tot een herziening van de huurprijs en terugbetaling van verschillende duizenden euros. Toezicht is duidelijk nodig én relevant.

In 2014 trad een nieuwe Vlaamse Regering aan met een nieuw regeerakkoord “Vertrouwen, Verbinden, Vooruitgaan”. De daarin voorziene integratie van het agentschap Inspectie RWO in het nog te vormen beleidsdomein Omgeving, betekent voor Toezicht een overgang naar het agentschap Wonen-Vlaanderen. In die organisatie zal de afdeling haar taken verder zetten op een onafhankelijke, neutrale en objectieve manier. In antwoord op de in het regeerakkoord verwoorde beleidsuitdagingen m.b.t. het toezicht op de sociale woonactoren, wordt in 2015 en 2016 een volledig testproject uitgewerkt dat erop gericht is door een risico- en maatschappijgevoelig gestuurd optreden gelijktijdig met een beperking van de toezichtslasten de efficiëntie van het toezicht te versterken. In de praktijk zal dit inhouden dat het toezicht op actoren die structureel handelen volgens de vigerende regelgeving en de principes van behoorlijk bestuur, terughoudend zal kunnen zijn.

De afdeling Toezicht is ervan overtuigd op die manier tegemoet te komen aan de gestelde beleidsuitdagingen zonder dat de slagkracht en het maatschappelijk effect van toezicht verloren gaan, en dit volgens het adagium ‘zacht waar het kan, hard waar het moet’. Regels zonder handhaving zijn waardeloos en versterken enkel de positie van de sterksten. Toezicht ijvert voor de naleving van de regels door de actoren, niet om hen het leven moeilijk te maken, maar om de woonbehoefte te geven waarop ze recht hebben en om ervoor te zorgen dat de beschikbaar gestelde overheidsmiddelen aangewend worden voor de doelstellingen waarvoor ze ook bestemd zijn.

Christian Fieremans
Afdelingshoofd

Hubert Bloemen
administrateur-generaal

Inhoud

Voorwoord	1
Missie, taken en bevoegdheden	3
Organisatie en werking	9
Organogram	9
Interne werking en organisatie toezicht.....	9
Samenwerking en netwerking.....	12
Personeel.....	13
Werkingskosten	14
Toezicht op de sociale woonactoren	15
Financieel toezicht	17
Overheidsopdrachten	17
Administratieve werking en beheer.....	20
Financiën en boekhouding	25
Sociaal Toezicht	33
Sociale verhuring	33
Overdrachten	39
Sociale leningen.....	44
Agenderingen, schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen.....	45
Toezicht op de particulieren.....	47
Maatregelen, boetes en invorderingen.....	54
Sociale woonactoren	54
Particulieren	56
Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers.....	58
Lijst van afkortingen	61
Lijst van grafieken.....	62

Missie, taken en bevoegdheden

De missie van het agentschap en van de afdeling Toezicht in het bijzonder is vervat in het Oprichtingsbesluit¹ van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) en in de Vlaamse Wooncode (VWC) waarin ook de bevoegdheden van de toezichthouders worden omschreven.

De afdeling Toezicht ziet erop toe dat de diverse sociale woonactoren de reglementering betreffende (sociale) huisvesting naleven en handelen conform de beginselen van behoorlijk bestuur.

Via haar toezichthouders oefent de afdeling toezicht uit op de werking en de activiteiten van die actoren. Door middel van georganiseerde controles waakt zij erover dat de gewestelijke subsidies voor sociale woonprojecten en de tegemoetkomingen aan particulieren zoals huursubsidies en renovatiepremies aangewend worden voor de doeleinden waarvoor ze toegekend worden.

Vlaamse Wooncode en het Toezichtbesluit²

Het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen³ heeft alle toezichtsbepalingen in de Vlaamse Wooncode (VWC) gecentraliseerd in artikel 29bis. De instanties en de verrichtingen waarop de toezichthouder toezicht kan houden zijn:

- sociale woonorganisaties (met uitzondering van de VMSW): alle verrichtingen krachtens titel V, VI en VII van de Vlaamse Wooncode;

¹ Besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, *B.S.* 11.01.2006.

² Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 02.02.2012. Inwerkingtreding: 12.02.2012

³ Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *B.S.* 04.05.2011.

- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen: de verrichtingen die de VMSW zelf stelt als ware ze een sociale huisvestingsmaatschappij + het verstrekken van bijzondere sociale leningen door de VMSW⁴ aan particuliere kopers en bouwers;
- OCMW's en OCMW-verenigingen, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden: alle verrichtingen krachtens titel VI en VII VWC;
- Vlaams Huurders Platform: alle verrichtingen krachtens titel V van de Vlaamse Wooncode;
- Erkende Kredietmaatschappijen: alle verrichtingen.

Sociale woonactoren

Aantal op 31/12/2014

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)	100
Sociale verhuurkantoren (SVK's)	53
Erkende kredietmaatschappijen (EKM's)	19
Huurdersorganisaties	5
Vlaams Woningfonds (VWF)	1
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	1
Vlabinvest (*)	1
Domus Flandria	1
Vlaams Huurdersplatform (VHP)	1
Lokale besturen met gesubsidieerde woonprojecten	171
Totaal	353

(*) In 2013 besliste de Vlaamse regering in uitvoering van het witboek Interne Staatshervorming om de opdracht inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant over te dragen aan de provincie Vlaams-Brabant en dat ze dit beleid moet uitvoeren, aanvullend op en complementair met het Vlaams grond- en woonbeleid en in het bijzonder het Vlaams sociaal grond- en woonbeleid. Die bevoegdheid omvat in het bijzonder:

⁴ De verrichtingen krachtens artikel 34, § 1 VWC, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, § 3 VWC, eerste en tweede lid, en § 5; krachtens titel VI, met uitzondering van artikel 79, § 2, tweede lid VWC, en krachtens titel VII VWC.

- 1° het voeren van een grondbeleid en het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter in de gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant;
- 2° de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in die regio te behouden of te bevorderen, inbegrepen het nemen van participaties.

Het daartoe benodigde decreet werd pas goedgekeurd in 2014⁵, waarop de aanpassing van de uitvoeringsbesluiten nog zal volgen.

De Vlaamse Wooncode geeft de toezichthouder de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk is voor de uitoefening van zijn opdracht. Daarnaast kan een toezichthouder de vergaderingen van beheersorganen bijwonen en kan hij zo nodig de aangelegenheid bepalen waarover die beheersorganen moeten beraadslagen.

De toezichthouder kan de beslissingen van de sociale woonactoren vermeld in artikel 29bis, §1 van de Vlaamse Wooncode, schorsen en vernietigen. Een beslissing moet binnen 2 werkdagen na de kennisname ervan door de toezichthouder, worden geschorst. Indien de toezichthouder een beslissing schorst, beschikt hij vervolgens over 20 kalenderdagen vanaf de kennisname om tot de vernietiging over te gaan. Indien hij de beslissing niet schorst, heeft hij maar 4 werkdagen na de kennisname om de beslissing te vernietigen.

Belangrijk om te weten is dat het toezicht door de toezichthouder geen goedkeurings- of machtigingstoezicht inhoudt. Indien hij niet is opgetreden door middel van een schorsing en/of vernietiging, dan betekent dit niet dat de betrokken beslissing de goedkeuring wegdraagt van de toezichthouder of dat ze in overeenstemming is met de regelgeving.

Actoren kunnen tegen een vernietiging binnen de dertig kalenderdagen beroep aantekenen bij de Vlaamse regering, die 45 dagen tijd heeft om een uitspraak te doen. Artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode legt een aantal beperkingen op voor het schorsen of vernietigen:

➤ *beslissingen op basis van het algemeen belang*

Een beslissing strijdig met het algemeen belang moet, om als zodanig te kunnen worden beschouwd, onverenigbaar zijn met de goede werking van de betrokken actor of resulteren in een negatief beeld van de actoren.

⁵ het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant (B.S. 28/02/2014)

➤ *beslissingen van EKM's*

De toezichthouder kan bij de EKM's enkel beslissingen tot toekenning van sociale leningen schorsen of vernietigen. De termijn om tot schorsing en vernietiging over te gaan is bij de EKM's bovendien beperkt tot 4 werkdagen te rekenen vanaf de kennisname door de toezichthouder. De Vlaamse regering kan een nadere procedure uitwerken voor de schorsing en/of vernietiging van andere beslissingen van EKM's.

Op basis van artikel 29bis VWC kan de toezichthouder eveneens een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, aan het VHP en de EKM's. Daarnaast kan hij een administratieve geldboete opleggen aan de VMSW, OCMW's en hun verenigingen, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, indien het toezicht verhinderd wordt of indien de termijnen opgenomen in het Toezichtbesluit, niet gerespecteerd worden. Wanneer een geschorste of vernietigde beslissing toch wordt uitgevoerd, kan een administratieve geldboete worden opgelegd zonder een voorafgaande ingebrekestelling.

De toezichthouder kan na een definitieve vernietiging van een beslissing, de plaats innemen van het beheersorgaan van de betrokken actor. De toezichthouder stelt het beheersorgaan in kennis van zijn beslissing. De effectieve uitvoering ervan ligt in eerste instantie bij de statutair gemachtigden van de actor. Enkel bij weigering of foutieve uitvoering door de actor kan de toezichthouder de beslissing zelf (laten) uitvoeren.

Indien ernstige tekortkomingen worden vastgesteld, kan de toezichthouder ten slotte op basis van artikel 48 VWC aan de Vlaamse regering voorstellen om de erkenning van een SHM in te trekken of haar te verplichten tot fusie met een andere SHM.

De toezichthouder kan op basis van hetzelfde artikel 48 VWC aan de Vlaamse regering voorstellen om:

1. de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, te vervroegen;
2. de SHM te verplichten om een beroep te doen op externe bijstand;
3. een bestuurder aan te stellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;
4. de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk uit te besteden;
5. de SHM verplichten tot samenwerking met een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Met artikel 48 van de VWC beschikt Toezicht over een werkbaar en nuttig instrumentarium, ook voor multidisciplinaire onderzoeken. Bij een dergelijk onderzoek wordt een actor met een verhoogd risicoprofiel onderworpen aan een integrale doorlichting, waarbij afhankelijk van de resultaten van het onderzoek voorstellen kunnen geformuleerd worden aan de Vlaamse regering zoals voorzien in datzelfde artikel.

In het Toezichtbesluit wordt onder meer de informatiestroom naar de toezichthouders omschreven. Zo moeten de beslissingen van actoren die betrekking hebben op verrichtingen waarop de toezichthouder toezicht houdt, binnen vijf kalenderdagen doorgestuurd worden. Voor de EKM's werden op dat vlak specifieke bepalingen opgenomen. Verder wordt in het Toezichtbesluit bepaald dat de toezichthouder zich kan laten bijstaan door deskundigen en dat hij recht heeft op alle nuttige informatie.

In dat besluit wordt tevens de wijze van schorsen en vernietigen verder uitgewerkt en wordt bepaald hoe en waar een actor moet beroep instellen tegen een vernietiging.

Het Toezichtbesluit omschrijft ook de bepalingen welke minimaal moeten opgenomen worden in een ingebrekestelling met het oog op het opleggen van een administratieve geldboete en de modaliteiten om verweer in te dienen tegen een ingebrekestelling.

Bij het vastleggen van het bedrag van een administratieve geldboete moet minstens rekening worden gehouden met de ernst van de inbreuk, met eventuele soortgelijke precedentes, met verzachtende omstandigheden en met de eventuele onmogelijkheid om aan de verplichtingen te voldoen. De boete moet binnen een termijn van drie maanden opgelegd worden na een ingebrekestelling. Indien na een ingebrekestelling een 'vergelijkbare overtreding' wordt gepleegd, dan geldt die maximumtermijn van drie maanden evenwel niet. De toezichthouder moet in dat geval bij het opleggen van een administratieve geldboete wel bijkomend rekening houden met de tijd die verstreken is tussen de ingebrekestelling en de nieuw vastgestelde overtreding en met eventueel gewijzigde omstandigheden na de ingebrekestelling.

Naast de bevoegdheden opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het Toezichtbesluit wordt in het Kaderbesluit Sociale Huur⁶ aan de toezichthouder een reeks van specifieke

⁶ 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. 07.12.2007.

bevoegdheden verleend, waaronder eveneens het opleggen van verscheidene administratieve maatregelen en boetes.

Administratieve maatregelen kunnen worden opgelegd aan de sociale huurder en verhuurder wanneer de voorwaarden en verplichtingen inzake sociale huur niet worden nagekomen. De toezichthouder kan daartoe de stopzetting of de uitvoering eisen van werken, handelingen of activiteiten, of die juist opleggen. Bovendien kan hij het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of het houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken. Bij het niet naleven van de verplichtingen opgenomen in artikel 92, § 3 van de Vlaamse Wooncode kan hij de huurder ook een administratieve boete opleggen.

Voor feiten die in het kader van domiciliefraude strafbaar zijn gesteld, heeft de toezichthouder de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie. De praktijk leerde dat ook de Vlaamse Wooninspectie op regelmatige basis domiciliefraude vaststelde bij het inspecteren van woningen van SHM's. Bij decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de wooninspecteurs en de ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, vermeld in artikel 20, §2 VWC, eveneens bevoegd voor de vaststelling van domiciliefraude. Bij hetzelfde decreet werden de toezichthouder en de wooninspecteur bijkomend bevoegd om, in het kader van de opsporing van domiciliefraude, verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas op te vragen bij nutsbedrijven en distributienetbeheerders.

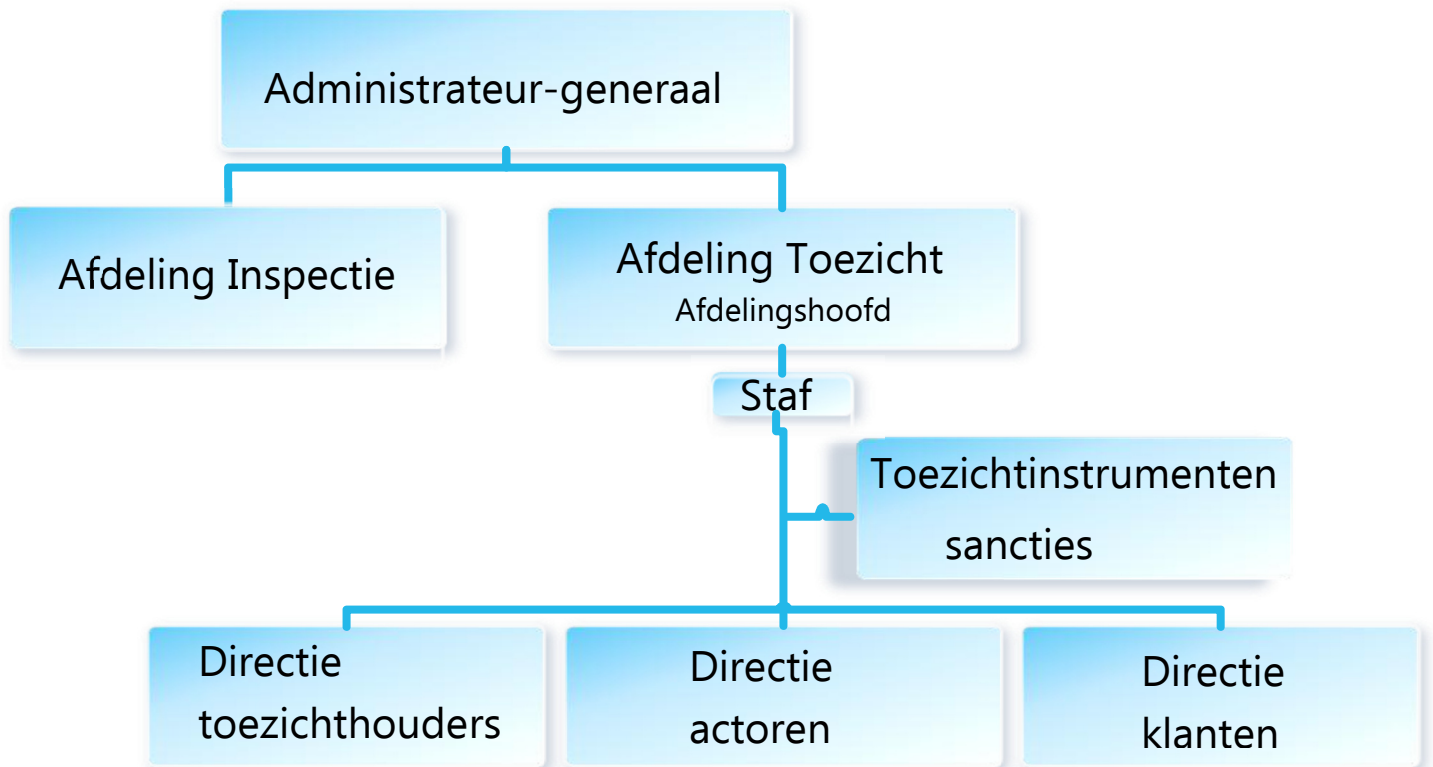
De aanpak van de domiciliefraude wordt nader toegelicht op de website www.rwo.be, zie hieromtrent ook rubriek Toezicht op de particulieren. In 2014 werd er een draaiboek met concrete aanbevelingen gepubliceerd.

De specifieke opdracht die in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid aan de toezichthouder werd toegewezen, o.a. inzake de controle op de naleving door de bouwheer van de technische normen die gelden voor SHM's bij de uitvoering in natura van een sociale last, is komen te vervallen ingevolge de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de volledige regeling betreffende de sociale lasten⁷.

⁷ arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 inclusief de beschikking tot verbetering

Organisatie en werking

Organogram



Interne werking en organisatie toezicht

De afdeling Toezicht bestaat naast de toezichthouders uit twee directies in de binnendienst: één directie gericht op het beheer van de actoren en één gericht op de doelgroep, de klanten. Tot de eerste groep behoren de vakgebieden overheidsopdrachten, financiële controle, verwervingen en administratief beheer. De tweede groep is samengesteld uit sociale verhuring, overdrachten en sociale leningen.

Aan elke sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker is een (hoofd-)toezichthouder toegewezen die fungeert als aanspreekpunt en verantwoordelijk is voor de coördinatie van het toezicht op de betrokken actor. De toezichthouder zelf kan bij de uitoefening van zijn taken steeds een beroep doen op de medewerking van de binnendiensten en collega-toezichthouders.

Het toezicht op de lokale besturen, Vlabinvest en Domus Flandria is op een andere wijze georganiseerd. Enkel aan die actoren waarbij een inspectie werd uitgevoerd of een controle gaande is wordt een individuele toezichthouder toegewezen.

Voor het toezicht op de domiciliefraude wordt er gewerkt met een team van gespecialiseerde toezichthouders.

Het toezicht werd in 2014 in principe a posteriori en steekproefsgewijs georganiseerd door middel van thematische toezichtprojecten en dossiercontroles, door het uitvoeren van inspecties, het bijwonen van bestuursvergaderingen en het nalezen van bestuursdocumenten van de sociale woonactoren.

Een toezichthouder kon, indien dat noodzakelijk bleek te zijn, a priori onderzoek verrichten en desgevallend optreden op basis van de agenda waarin bestuursbeslissingen met verstreckende rechtsgevolgen werden aangekondigd.

In overleg met de administrateur-generaal, bepalen het afdelingshoofd en de directeurs het beleid en beslissen welke toezichtprojecten en thematische onderzoeken worden opgestart. De binnendiensten bereiden die onderzoeken voor en waken over de eenvormige interpretatie en toepassing van de regelgeving. Ze staan ook in voor de inhoudelijke ondersteuning van de toezichthouders, o.a. via de opmaak en bijwerking van handleidingen en communicatie over nieuwe of gewijzigde wetgeving, en voor de coördinatie en stroomlijning van de toezichtacties via de opmaak van richtlijnen en aanbevelingen m.b.t. de organisatie van het toezicht.

In 2014 werden verschillende toezichtprojecten opgezet rond specifieke thema's. De resultaten van die onderzoeken worden finaal gebundeld in een rapport dat aan de minister wordt bezorgd en gepubliceerd wordt op www.rwo.be.

Het betreft de volgende projecten:

- overheidsopdrachten
- interne controle SVK's, SHM's en huurdersbonden
- verloning directeurs SHM's
- vergoeding bestuurders SHM's
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijzen
- huurlasten
- sociale koopwoningen / kavels
- sociale leningen
- verhuring lokale besturen
- verkoopprijzen sociale koopwoningen

Binnen de afdeling Toezicht werden diverse overlegvergaderingen geïnstalleerd. De in de stafvergadering (afdelingshoofd en directeurs) of in de projectgroepen gekozen opties van generieke aard in onder meer complexe dossiers, worden meegedeeld aan de toezichthouders op de Cotoe (overlegvergadering van toezichthouders). Gekozen inhoudelijke opties met precedentwaarde verwerken de binnendiensten vervolgens in de desbetreffende handleidingen.

Bij het opleggen van administratieve geldboetes waakt een specifiek intern comité⁸ over een eenvormige toepassing en gelijke behandeling.

In het licht van de relevante bepalingen vermeld in het Regeerakkoord van de Vlaamse regering en van de Beleidsnota Wonen zal de afdeling Toezicht haar werkwijze aanpassen. De afdeling wil vanaf het werkjaar 2016 starten met globale onderzoeken bij de aan toezicht onderworpen actoren. Daarbij zullen gedurende een afgelijnde periode alle toezichtsdomeinen systematisch worden onderzocht. Dat zal aan de hand van checklists gebeuren, om op die manier een gesystematiseerde en geobjectiveerde aanpak te kunnen garanderen. De resultaten van het globale onderzoek zullen per toezichtsdomein tot een eindbeoordeling leiden. De verschillende eindbeoordelingen zullen worden gebundeld in de profielschets van een actor. Een negatieve eindbeoordeling kan aanleiding geven tot een verhoogd toezicht. Het toezicht bij actoren met een positieve eindbeoordeling kan worden beperkt tot een toezicht vanop afstand. Een beperkt basistoezicht behoudt het overzicht over de essentie van de werking van een actor binnen een bepaald toezichtsdomein. Ook het basistoezicht kan aanleiding geven tot een verhoogd toezicht.

Bij het bepalen van haar prioriteiten wil de afdeling Toezicht dus in de toekomst vertrekken van een basistoezicht op de essentie, aangevuld met een periodiek globaal onderzoek bij elke actor. Dat moet voor elke actor een profielschets met een risico-analyse per toezichtsdomein opleveren die aanleiding kan geven tot een verhoogd toezicht. Omgekeerd zal Toezicht terughoudend kunnen optreden tegen actoren die op structurele wijze blijf geven van behoorlijk bestuur en van naleving van de toepasselijke regels. De afdeling Toezicht wil met andere woorden in de toekomst door een risico- en maatschappijgevoelig gestuurd optreden haar eigen efficiëntie versterken en de toezichtlasten voor de betrokken actoren zoveel mogelijk beperken.

⁸ zie deel Maatregelen, boetes en invorderingen

Samenwerking en netwerking

De afdeling Toezicht hecht veel belang aan een goede samenwerking met haar partners binnen de overheid en aan een zorgvuldige communicatie met de sociale woonactoren.

Ook in 2014 gaf de afdeling aan de koepelorganisaties van de actoren en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties een toelichting bij het jaarrapport en de jaarplanning. Nieuw op de agenda van de bijeenkomst was de voorstelling van enkele lopende toezichtprojecten. De deelnemers kregen de mogelijkheid om vragen te stellen en problemen aan te kaarten.

De bijeenkomsten van MOVI, het netwerk voor management in de Vlaamse overheid, waaraan de afdeling deelnam, stonden bijna uitsluitend in het teken van de opdracht van het College van Ambtenaren-Generaal tot inventarisering van de inspectiediensten en de opmaak van een nota met een visie op en voorstellen tot samenwerking m.b.t. toezicht.

Op het structurele overleg met de afdeling Woonbeleid van Wonen-Vlaanderen en de VMSW over de sociale huurreglementering en het overdrachtenbesluit, werden knelpunten gesignaleerd, interpretaties op elkaar afgestemd en informatie, documentatie en adviezen uitgewisseld.

Met de VMSW en Wonen-Vlaanderen vond overleg plaats over de financiële gezondheidsindex (FiGi). De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen was vragende partij voor enerzijds een afstemming van de gebruikte ratio's door de afdeling Toezicht, de VMSW en de visitatiecommissie, en anderzijds voor het hanteren van één zelfde beoordeling omtrent de financiële gezondheid van SHM's. Die vraag was de aanleiding om in de loop van 2014 gezamenlijk op zoek te gaan naar een omschrijving van het begrip financiële gezondheid waarin alle betrokkenen zich konden vinden. Het resultaat van die samenwerking leest u in het deel Financiën en boekhouding, financiële sector- en trendanalyses van sociale huisvestingsmaatschappijen.

In het voorjaar van 2014 controleerde Toezicht bij alle erkende kredietmaatschappijen de erkenningsvoorwaarde omtrent het beschikken over een eigen vermogen van minstens vier miljoen euro op 1 januari 2014. Het agentschap Wonen-Vlaanderen werd in maart 2014 op de hoogte gebracht van de resultaten. Dat voerde in het najaar van 2014 een bijkomend onderzoek uit en stelde op basis van de resultaten van beide acties één EKM in gebreke,

schorste de erkenning van vier actoren en trok de erkenning in van één maatschappij. Meer informatie omtrent de uitgevoerde controle kunt u terugvinden in het deel Financiën en boekhouding, financiële controles bij EKM's.

In het kader van de strijd tegen de domiciliefraude nam de afdeling Toezicht tal van initiatieven om tot een betere informatie-uitwisseling te komen tussen de verschillende betrokken diensten en administraties. Tevens werd er overleg gepleegd met gerechtelijke en andere instanties om na te gaan of een efficiëntere bestrijding van de domiciliefraude mogelijk is. In het luik "domiciliefraude" wordt daarop uitgebreid ingegaan.

Personeel

Op 31 december 2014 telde de afdeling Toezicht 36⁹ personeelsleden, waaronder 16 gemandateerd als toezichthouder en 19 personeelsleden werkzaam in de binnendienst. Vier toezichthouders nemen ook leidinggevende en/of coördinerende taken op zich. In voltijdse equivalenten bedroeg de capaciteit 34,9 personeelsleden.

Personeelsaantal op 31.12.2014 (in personen)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
36	17	19	8	11	16	1	25	6	5	0	36	0

Personeelscapaciteit in 2014 (in voltijdse equivalenten)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr
34,9	16,5	18,4	8	10,6	15,3	1	24,1	5,8	5	0	34,9	0

⁹ De leden van het secretariaat zijn ondergebracht in een stafdienst die ten dienste staat van het ganse agentschap en zijn daarom niet meegeteld in dit aantal.

Werkingskosten

De werkingskosten van de afdeling Toezicht bedroegen in 2014:

- personeelsgebonden uitgaven: 2.345.276 euro;
- logistieke uitgaven: 42.174,55 euro.

Tot de personeelsgebonden uitgaven behoren: de wedde, maaltijdcheques, vakantiegeld, provisie vakantiegeld, eindejaarspremie, toelagen, kindergeld, vergoedingen en hospitalisatieverzekering. De kosten voor woon-werkverkeer werden niet opgenomen.

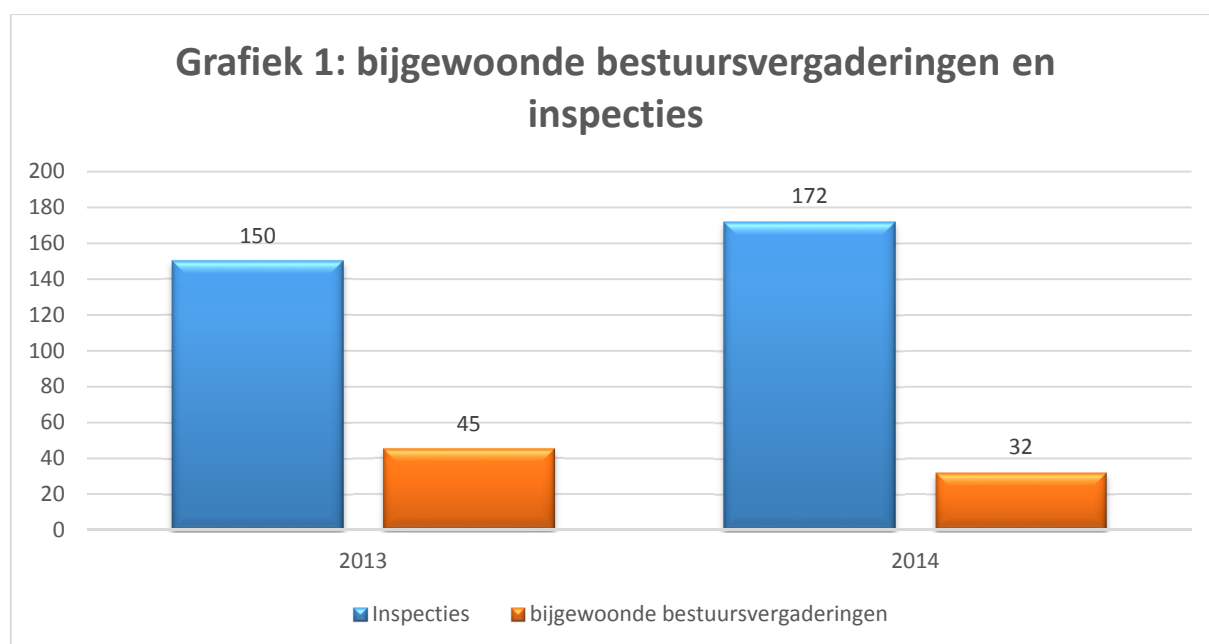
Logistieke uitgaven omvatten o.m. telefoniekosten, verzendingskosten, brandstofkosten, leasing machines en materieel, verzekeringen, abonnementen, druk- en kopieerwerk, onderhoud en herstellingen voertuigen en gebouwen.

Toezicht op de sociale woonactoren

Om Toezicht de mogelijkheid te bieden haar controleopdracht uit te oefenen bezorgen de sociale woonactoren op systematische wijze een overzicht van de beslissingen en de verslagen van de bestuursvergaderingen. De beslissingen moeten voldoende gemotiveerd zijn en het resultaat zijn van een gedocumenteerde beraadslaging door de bestuurders.

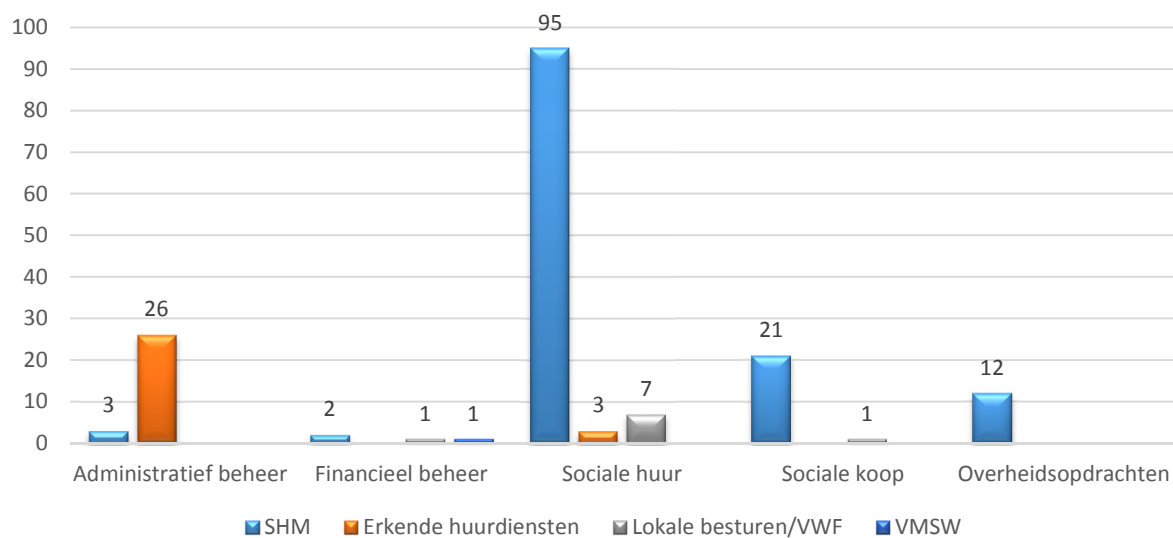
In 2014 gingen de toezichthouders verder na of de notulen beantwoordden aan de aanbevelingen die de afdeling in 2013 formuleerde aan de bestuurders. Die aanbevelingen moeten de bestuurders en Toezicht in staat stellen om respectievelijk gefundeerde beslissingen te nemen en met kennis van zaken toezicht uit te oefenen.

De toezichthouders woonden in 2014 de vergaderingen van de bestuursorganen vooral bij in het licht van specifieke aandachtspunten en de voorstelling door de visitatiecommissie van het voorlopige visitatierapport.



Binnen de toezichtprojecten voerden de toezichthouders 172 inspecties uit bij de sociale woonactoren, met name onder meer m.b.t. de wetgeving overheidsopdrachten, de registers en de toewijzing van sociale huurwoningen, de huurprijsberekening, de concrete toepassing van de interne controleprocedures door de sociale verhuurkantoren, de registers en de toewijzing van koopwoningen en kavels en de toepassing van de sociale huurreglementering door lokale besturen.

Grafiek 2: aantal inspecties per onderwerp per type actor



Financieel toezicht

Overheidsopdrachten

Inzake overheidsopdrachten gaat de afdeling Toezicht na of de SHM's, de SVK's en het VWF de wetgeving ter zake respecteren. Daartoe moeten alle gunningsbeslissingen i.v.m. werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van 8.500 euro overschrijden, driemaandelijks gerapporteerd worden aan de afdeling.

Op basis van steekproeven op die rapportering, door inspecties ter plaatse en aan de hand van de notulen van actoren met een verhoogd risicoprofiel, wordt nagegaan of de betrokken actor de vigerende wetgeving overheidsopdrachten naleeft. Een inspectie ter plaatse kan onderdeel uitmaken van een meer algemeen of multidisciplinair onderzoek of kan integraal aan de overheidsopdrachtenproblematiek gewijd zijn. In 2014 werd er in het kader van een controleproject een inspectie ter plaatse uitgevoerd bij 12 actoren met een verhoogd risicoprofiel voor overheidsopdrachten.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2014 werd één beslissing vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werden er drie geschorst in afwachting van bijkomende informatie. De vernietiging had betrekking op een gunning die geplaatst werd bij een inschrijver die een abnormale totaalprijs indiende en die bovendien onvoldoende erkend was voor de betrokken opdracht. Tegen die vernietiging werd er geen beroep ingesteld bij de Vlaamse regering. De schorsingen betroffen het opvragen van bijkomende info omwille van onduidelijkheden en onvolledigheid van de beslissing tot plaatsing van de betrokken opdrachten. De beslissingen werden niet vernietigd door de toezichthouder.

Het toezicht door middel van schorsing en/of vernietiging van beslissingen, kan in mindere mate toegepast worden bij de controle van de gunningen, vermits het nazicht van een gunningsprocedure niet altijd kan afgewerkt worden binnen de schorsings- dan wel vernietigingstermijn. Enkel bij een verhoogd risico of bij specifieke aanwijzingen zal er opgetreden worden door middel van schorsing en/of vernietiging van de gunningsbeslissing. Bij herhaaldelijk vastgestelde en/of substantiële inbreuken op de wetgeving overheidsopdrachten zal de actor wel steeds in gebreke worden gesteld.

Toezichtprojecten

Bij actoren met een verhoogd risicoprofiel voor overheidsopdrachten werden in 2014 12 inspecties ter plaatse uitgevoerd. Tijdens een dergelijke gerichte controle werden er aan de hand van de boekhouding verschillende gunningsdossiers in detail nagekeken op de overeenstemming met de wetgeving overheidsopdrachten. Het eindrapport van die inspecties zal vanaf het tweede kwartaal 2015 raadpleegbaar zijn op www.rwo.be.

Daarnaast werden 229 bestuursdocumenten nagekeken op de conformiteit met de wetgeving overheidsopdrachten. Er werden ook 81 steekproeven verricht op gunningen die ofwel gemeld werden via de driemaandelijke rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten. Bij het bepalen van de steekproeven werd er rekening gehouden met meerdere factoren, zoals een eventueel verhoogd risicoprofiel, de drempelbedragen die gelden voor overheidsopdrachten, gekende knelpunten, het financieringstype van projecten en het al dan niet in overleg gaan met de VMSW.

Op basis van de resultaten van de steekproeven en inspecties werden in totaal 13 actoren post factum in gebreke gesteld wegens inhoudelijke inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten. Daartegen werd 1 verweerschrift ingediend dat ongegrond werd verklaard.

Aan één actor werd een administratieve geldboete opgelegd omwille van een inbreuk tegen wettelijke bepalingen waarvoor de actor in het verleden reeds was in gebreke gesteld.

Het hogere aantal ingebrekestellingen voor inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten (zie grafiek 9 op blz 47) dan in andere controledomeinen is mede te verklaren door het feit dat geplaatste opdrachten die strijdig zijn met de wetgeving overheidsopdrachten, niet kunnen verbroken worden zonder bijkomende kosten voor de opdrachtgever. Een ingebrekestelling is bijgevolg één van de weinige toezichtsinstrumenten die kunnen gehanteerd worden om toekomstige vergelijkbare inbreuken te vermijden.

Meer dan de helft van de voormelde actoren werd in gebreke gesteld omdat er geen of onvoldoende concurrentie werd geraadpleegd. In 24 onderzochte gunningsdossiers werd de verplichting tot raadpleging van de concurrentie volledig miskend. Ook het foutief invoeren van hoogdringendheid bij toepassing van de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd meermaals vastgesteld. Daarnaast werden ook meerdere inbreuken vastgesteld tegen het verbod op opsplitsing. Als voorbeeld kan verwezen worden naar de gunningen op dezelfde dag aan dezelfde aannemer van vijf opdrachten voor onderhoudsschilderwerken. Gebundeld overschrijden de betrokken opdrachten ruimschoots het drempelbedrag van 85.000 euro voor de toepassing van een open procedure.

Ter illustratie van het effect van de inspecties overheidsopdrachten kan tot slot verwezen worden naar twee beslissingen van SHM's om, naar aanleiding van de opmerkingen van een inspectie overheidsopdrachten, een gunningsprocedure op te starten voor de brandverzekering van het patrimonium. De aanduiding van een nieuwe verzekeraar leverde de betrokken SHM's respectievelijk een besparing op van meer dan 26% en 48% voor de te betalen jaarlijkse premie. In totaal wordt hierdoor bij de twee SHM's samen jaarlijks 78.146 euro bespaard aan premies voor de brandverzekering.

Administratieve werking en beheer

Reglementair kader - aanpak

Het toezicht op het vlak van administratieve werking en beheer heeft als doel ervoor te zorgen dat de woonactoren de regelgeving volgen met betrekking tot die materie en hun beslissingen ter zake kaderen in het algemeen belang en de principes van behoorlijk bestuur.

Op 1 augustus 2014 is het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014¹⁰ inzake beheer in werking getreden (BVR Beheer). Dit besluit vervangt het door de Raad van State onwettig verklaarde ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008 en actualiseert tegelijk de inhoud van de vroegere regeling.

Zitpenningen van de bestuurders van een SHM

Aan de leden van de beheersorganen van een SHM alsook aan de leden van het intern auditcomité kan een zitpenning worden toegekend voor het bijwonen van de vergaderingen.

Maximaal 20, 30 of 40 aanwezigheden op vergaderingen worden vergoed. Dit maximum wordt bepaald door het aantal sociale huurwoningen dat de SHM in beheer heeft en/of het aantal koopwoningen dat werd gerealiseerd in de laatste vijf jaar.

Overeenkomstig het BVR Beheer mag de zitpenning niet hoger zijn dan het hoogste bedrag aan presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van de gemeenten gelegen binnen het werkingsgebied kan toegekend worden.

Het bedrag van het presentiegeld van de gemeenteraadsleden wordt bepaald door de gemeenteraad binnen reglementair vastgelegde grenzen¹¹, namelijk een minimum van 45,95 euro en een maximum van 201,01 euro (geïndexeerde bedragen).

¹⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, *B.S.* 12 juni 2014.

¹¹ Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 houdende de bezoldigingsregeling van de lokale en provinciale mandataris, *B.S.* 19.06.2009, art. 11.

Artikel 18 van het BVR Beheer bepaalt dat bestuurders die deelnemen aan de vergaderingen alle kosten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun mandaat terugbetaald kunnen krijgen.

Voorwaarde is wel dat die kosten steeds met bewijsstukken moeten worden verantwoord. Voor verplaatsingen met de eigen wagen zijn verklaringen op eer toegelaten.

Bezoldiging van de directeur van een SHM

De artikelen 10 t.e.m. 15 van het BVR Beheer hebben betrekking op het bezoldigingspakket van de directeur met name het salaris, de managementtoelage, de groepsverzekering en de bedrijfswagen.

Artikel 10 van dit besluit stelt dat de raad van bestuur bij elke beslissing tot toekenning van een barema in een salarisschaal van een directeur of van een managementtoelage aan een directeur, en bij elke andere beslissing over het bezoldigingspakket van de directeur, rekening dient te houden met :

- artikel 2 dat bepaalt dat elke beslissing van de raad van bestuur inzake het beheer van de vennootschap met een significante impact op de financiële middelen of op de personeelsinzet omstandig gemotiveerd wordt en rekening houdt met de maatschappelijke opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij en de huidige en te verwachten toekomstige financieel-economische toestand;
- de doelstellingen die aan de directeur worden opgelegd;
- een voorafgaandelijke evaluatie van de directeur.

Overeenkomstig hetzelfde artikel 10 legt de raad van bestuur het salaris van de directeur vast. Daarbij kan enkel gebruik worden gemaakt van de salarisschalen vermeld in artikel 11 van dit besluit. Die salarisschalen worden ingedeeld in twee groepen :

- Groep 1: A111, A112, A113, A114 en A122;
- Groep 2: A211, A212, A213, A285, A286 en A288.

Voor een salarisverhoging binnen dezelfde groep moet er in principe minimaal twee jaar zijn verstreken tussen de aanstelling en de salarisschaalverhoging, alsook tussen twee salarisverhogingen binnen dezelfde groep.

Een salarisverhoging naar de eerstvolgende groep is in principe enkel mogelijk als er minimaal zes jaar zijn verstreken tussen de aanstelling als directeur en de toekenning van een overeenstemmend barema in een salarisschaal van een volgende groep, na een voorafgaande positieve evaluatie.

Bij uitzonderlijk presteren kan het salaris van de directeur worden aangevuld met een managementtoelage die, overeenkomstig artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering, tot maximaal 20% van het geïndexeerde jaarsalaris kan belopen.

De SHM moet daarvoor sinds minstens een jaar beschikken over een stelsel van beoordeling van de prestaties van de directeur met inbegrip van een functiebeschrijving en evaluatie.

Bij fusie van SHM's kan een managementtoelage van maximaal 20% van het geïndexeerde jaarsalaris worden toegekend aan alle directeurs die hebben bijgedragen tot de realisatie van de fusie.

Het bezoldigingspakket van de directeur moet bij iedere nieuwe aanwerving of bij een wijziging van dit pakket worden bekendgemaakt op de website van het agentschap Inspectie RWO en worden opgenomen in het jaarverslag van de betrokken SHM en dat overeenkomstig artikel 13 van het voornoemde besluit (zie verder onder 'Toezichtprojecten').

De professionele onkosten van de directeur kunnen worden terugbetaald volgens artikel 15 van dit besluit. Voorwaarde hierbij is wel dat die gerechtvaardigd zijn voor de uitoefening van de functie en worden verantwoord met bewijsstukken.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2014 werden de notulen van diverse SHM's nagelezen op basis van een risico-inschatting. Er werden 7 beslissingen geschorst en 14 vernietigd omdat ze niet kaderden in de maatschappelijke opdracht, onvoldoende rekening hielden met de financiële situatie van de actor of niet strookten met de regelgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur.

Die geschorste en/of vernietigde beslissingen hadden onder meer betrekking op de verloning en vergoedingen voor de directeur en de andere werknemers en de presentiegelden voor bestuurders. Concreet ging het om beslissingen over salarissen, managementtoelages, dienstwagens, zitpenningen, forfaitaire vergoedingen en studiereizen.

Tegen drie van de vernietigde beslissingen ging de actor in beroep bij de Vlaamse regering. De beroepen werden ingewilligd.

Er werden 6 ingebrekestellingen verstuurd waarvan 3 voor het niet of laattijdig rapporteren.

De overige 3 ingebrekestellingen hadden betrekking op het systeem van interne controle dat te wensen overliet, de gebrekkige notulering van de toewijzingen en het niet bijhouden van

toewijzingslijsten en de aanwerving van de directeur die niet verliep volgens de geldende regelgeving.

Tegen 1 ingebrekestelling werd een verweerschrift ingediend, dat ongegrond werd bevonden.

Toezichtprojecten

In 2014 werden 3 toezichtprojecten uitgevoerd:

- Interne controle bij de SVK's en de huurdersbonden
- Vergoedingen bestuurders SHM's
- Verloning directeurs.

De resultaten kunt u nalezen op de website www.rwo.be.

Interne controle bij de SVK's en de huurdersbonden

In 2013 werden het Vlaams Huurdersplatform, 21 SVK's en 2 huurdersbonden, geselecteerd op basis van vastgestelde problemen tijdens vorige inspecties, bezocht in het kader van een financiële inspectie. Daarbij werd ook het systeem van interne controle ingebouwd in een aantal financiële procedures nader bekeken.

Dit toezichtproject kreeg een vervolg in 2014. Bij de SVK's en huurdersbonden die niet werden bezocht in 2013 werd stilgestaan bij de concrete toepassing van een aantal financiële procedures: inkomende facturen en betalingen, kas- en liquiditeitenbeheer en loonadministratie evenals debiteurenbeheer/huurachterstal en bestellingen¹².

Het eindrapport van die inspecties zal vanaf het tweede kwartaal 2015 raadpleegbaar zijn op www.rwo.be.

Vergoedingen bestuurders van de SHM's

Vanaf 2011 (boekjaar 2010) worden de vergoedingen van de bestuurders steekproefsgewijs gecontroleerd aan de hand van een uniforme controlemethodiek.

Op basis van een aantal financiële criteria werden 19 SHM's geselecteerd en aangeschreven om de nodige gegevens (boekjaar 2011-2012) te bezorgen van de bestuurders m.n. hun presentiegelden, verplaatsingskosten en eventuele andere vergoedingen.

¹² De huurdersbonden beschikken wel niet over een procedure debiteurenbeheer/huurachterstal, omdat sociale verhuring niet tot hun opdracht behoort.

Uit het onderzoek bleek dat in een beperkt aantal gevallen de wijze van indexering van de zitpenningen niet helemaal overeenstemde met de desbetreffende beslissing van de algemene vergadering of niet correct werd uitgevoerd.

Een aantal SHM's kende voor het bijwonen van een algemene vergadering en voor vergaderingen van het auditcomité en van het lokaal Woonoverleg een zitpenning toe, niettegenstaande het inmiddels opgeheven MB Beheer d.d. 22 oktober 2008 dat niet voorzag.

Inzake de opgegeven verplaatsingskosten werd vastgesteld dat die in het merendeel van de gevallen werden verantwoord aan de hand van de bijhorende stavingstukken. Hetzelfde gold voor andere kostenvergoedingen die werden toegekend aan de bestuurders.

Een aantal SHM's boekte de bedragen niet in de daartoe voorbehouden rubrieken van de bijlage 1 tot de balans, maar onder een andere rubriek zoals bijvoorbeeld diverse administratiekosten of boekte de verplaatsingskosten van de voorzitter onder de rubriek verplaatsingskosten bestuurders.

Verloning directeur

In de rondzendbrief d.d. 22 december 2010 betreffende de rapportering aan het agentschap Inspectie RWO werd meegedeeld dat vanaf 2011 (boekjaar 2010) de bezoldiging van het personeel steekproefsgewijs gecontroleerd zou worden aan de hand van een aangepaste en uniforme controlemethodiek.

Een eerste onderzoek vond plaats in 2012 voor de boekjaren 2010 en 2011.

Net als in 2012 werd in 2014 op basis van financiële criteria een aantal SHM's geselecteerd en aangeschreven teneinde de individuele loonstaten (boekjaren 2012 en 2013) van de directeur te bezorgen.

Bij de controle van de individuele loonstaten werden geen substantiële inbreuken vastgesteld.

In een aantal gevallen werden wel berekeningsfouten gemaakt. Een correcte toepassing van de procedure loonadministratie in het kader van interne controle kan dergelijke fouten nochtans voorkomen.

Ook de publicatieverplichting van het bezoldigingspakket werd gecontroleerd. Daaruit bleek dat 8 van de 24 SHM's het bezoldigingspakket van de directeur bij een nieuwe aanwerving of bij een wijziging van dat pakket niet hadden opgenomen in het jaarverslag.

Financiën en boekhouding

De afdeling oefent ook toezicht uit op de naleving van de regelgeving met betrekking tot de boekhouding en de financiële rapportering.

Alle actoren waren tot 9 mei 2014 onderworpen aan de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen¹³ en zijn vanaf 9 mei 2014 onderworpen aan de wet van 17 juli 2013¹⁴ tot invoeging van Boek III in het Wetboek van economisch recht.

Financiële controles bij SHM's

Op de SHM's is het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 van toepassing dat een nadere invulling geeft aan de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels en de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid¹⁵ (M.B. boekhouden).

Om de correctheid te verifiëren van de jaarlijkse financiële rapportering en om boekhoudkundige anomalieën op te sporen, voerde de afdeling bij alle SHM's een aantal basiscontroles uit over het boekjaar 2013 (actief is gelijk aan passief, opbrengsten zijn gelijk aan kosten, nulsaldo op de wachtrekening...). Die basiscontroles gaven voor het boekjaar 2013 aanleiding tot de volgende themacontroles:

- saldo op de wachtrekening;
- boekhoudkundige verwerking, waardering en planning van de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken.

In 2014 werd ook nog een themacontrole uitgevoerd op de debiteurenreglementen en werd er verder onderzoek gedaan naar de participaties van de SHM's.

Er werden in 2014 twee financiële inspecties uitgevoerd waarbij gericht onderzoek gedaan werd op: het betalingsverkeer (eventuele dubbele betalingen en facturen), de saldi van

¹³ Wet van 19 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen, *B.S.* 04.09.1975.

¹⁴ Wet houdende invoeging van Boek III " Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen ", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, *B.S.* 14.08.2013.

¹⁵ Ministerieel besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, *B.S.* 10.02.2011.

financiële rekeningen op 31/12/2013, de wachtrekeningen en interne overboekingen, de doelmatige aanwending van de huisvestingsmiddelen.

Saldo op de wachtrekening

Wachtrekeningen worden tijdens het boekjaar gebruikt om bedragen voorlopig te boeken tot de juiste bestemming kan worden gegeven aan die bedragen. Ze horen echter niet in de jaarrekening te staan. Alle bedragen die bij de afsluiting van het boekjaar nog op wacht staan moeten worden toegewezen aan de juiste rekeningen.

Vijfentwintig actoren hadden op 31/12/2012 geen nulsaldo op de wachtrekening en werden begin 2014 gevraagd om bij het afsluiten van het boekjaar 2013 dat saldo toe te wijzen aan de correcte rekening(en). Zeven ervan hadden zich op 31/12/2013 nog niet geconformeerd en ze werden daaraan herinnerd. De afdeling Toezicht volgt dit verder op.

Negen actoren ontvingen in het najaar van 2014 voor het eerst een opmerking m.b.t. tot een saldo op de wachtrekening op 31/12/2013. De controle op het saldo van de wachtrekeningen wordt jaarlijks herhaald opdat de shm's de saldi op wachtrekeningen aan een relevante rekening toewijzen.

Boekhoudkundige verwerking, waardering en planning van de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken

Volgens artikel 25 van de bijlage 1 bij het M.B. Boekhouden bepalen de SHM's jaarlijks het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en herstel op basis van een geactualiseerde planning voor grote onderhouds- en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden. De volgende vaststellingen uit basiscontroles over het boekjaar 2013 kunnen erop wijzen dat er niet voldaan is aan dat artikel:

- verschil in de mutatie tussen de balans en de resultatenrekening (3 SHM's);
- de voorzieningen voor risico's en kosten zijn de laatste drie jaar ongewijzigd gebleven (4 SHM's);
- geen voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken aangelegd (9 SHM's).

Voor de verschillen in de mutatie tussen de balans en de resultatenrekening bezorgden de drie betrokken actoren een verklaring. Eén actor kon tot op heden nog geen conforme planning voor grote onderhouds- en herstellingswerken ter staving van de aangelegde voorziening bezorgen. Dat probleem zal tijdens het werkjaar 2015 verder worden opgevolgd.

Een voorziening die jaren ongewijzigd is gebleven kan duiden op een foutieve waardering van de voorzieningen en het ontbreken van een geactualiseerde planning zoals bepaald in het M.B. Boekhouden. Bij vier SHM's was dat het geval. Drie van die vier SHM's konden geen 'geactualiseerde planning' bezorgen of hadden zelfs nooit een planning opgemaakt. Omdat de opmaak of aanpassing tijd vergt, zal de afdeling Toezicht dat verder moeten opvolgen in 2015.

Bij één van die actoren bevat het verslag van de commissaris een verklaring onder voorbehoud voor de jaarrekening 2013, wegens het ontbreken van een onderhoudsplan.

De actor die wel een geactualiseerde planning kon voorleggen zal tijdens de eindejaarsverrichtingen van het boekjaar 2014 een aanzienlijke terugname doen van de geboekte voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken om zo de boekhouding in overeenstemming te brengen met de technische planning voor die werken. Dat zal een positieve invloed hebben op het resultaat van het boekjaar 2014.

Negen SHM's legden geen voorziening aan voor grote onderhouds- en herstellingswerken. Drie actoren bezorgden een omstandige verklaring. Bij de overige zes actoren leidde dat tot één of meerdere van de volgende vaststellingen:

- het ontbreken van een geactualiseerde planning zoals voorzien in artikel 25 van de bijlage 1 bij het M.B. Boekhouden;
- geen onderscheid gemaakt tussen grote onderhouds- en herstellingswerken en de gewone onderhouds- en herstellingswerken zoals bepaald in artikel 15 van de bijlage 1 bij het M.B. Boekhouden en het onmiddellijk in kosten boeken van grote onderhouds- en herstellingswerken.

Aan die actoren is gevraagd om dat alsnog te doen. Ook die SHM's zullen verder worden opgevolgd.

Het debiteurenreglement

Volgens artikel 17 van het M.B. boekhouden moeten de SHM's beschikken over een debiteurenreglement. Op basis van de tijdens de basiscontrole over het boekjaar 2012 vastgestelde anomalieën en de ratio huurachterstand 2012, controleerde de afdeling begin 2014 achttien SHM's. De hiernavolgende aspecten werden daarbij nagekeken:

- aanwezigheid procedure huurachterstand;
- waardering vorderingen op vertrokken huurders;
- aanwezigheid leidraad kosten en lasten ten laste van de huurder of de SHM;
- regels i.v.m. het toewijzen van betalingen aan openstaande vorderingen van huurders;
- overeenstemming van de waarderingsregels in het debiteurenreglement met de waarderingsregels in de toelichting van de jaarrekening;

- boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen en waardeverminderingen op vorderingen.

Bij vijf SHM's waren de waarderingsregels van vorderingen op vertrokken huurders niet correct of niet opgenomen in het debiteurenreglement. Drie van die SHM's hebben tijdens 2014 al een door de raad van bestuur goedgekeurd aangepast debiteurenreglement bezorgd.

Bij dertien SHM's was de volgorde van toewijzen van betalingen aan openstaande vorderingen niet correct opgenomen of helemaal niet opgenomen in het debiteurenreglement. Negen actoren hebben hun debiteurenreglement al aangepast.

Bij tien SHM's stemden de waarderingsregels in het debiteurenreglement niet overeen met de waarderingsregels in de toelichting van de jaarrekening 2013. Er werd aan de SHM's gevraagd om de waarderingsregels bij het afsluiten van het boekjaar 2014 op beide documenten in overeenstemming te brengen.

Bij twaalf SHM's gebeurden de boekingen i.v.m. dubieuze vorderingen en geboekte waardeverminderingen op vorderingen niet correct. Die SHM's werden er op gewezen om in de toekomst de juiste boekingen uit te voeren.

Participaties

In het vorige jaarverslag kon u al lezen dat de participaties die de SHM's aanhouden in andere vennootschappen werden geïnventariseerd. In het voorjaar van 2014 werd er daarnaar verder onderzoek gevoerd. Daaruit blijkt dat er drie SHM's participaties hebben in vennootschappen die niet kaderen binnen de decretaal vastgelegde opdracht van een SHM. Meer informatie i.v.m. dit onderzoek kunt u terugvinden in het rapport 'Participaties van SHM's' dat gepubliceerd werd op www.rwo.be.

Financiële controles bij SVK's

De sociale verhuurkantoren die de rechtsvorm van een vereniging zonder winstoogmerk hebben aangenomen moeten m.b.t. hun boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening voldoen aan de bepalingen van een KB van 19 december 2003¹⁶.

¹⁶ Koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen, B.S. 30.12.2003.

Tot en met boekjaar 2013 is tevens het ministerieel besluit van 22 december 2008¹⁷ van toepassing voor alle gesubsidieerde SVK's. Dit besluit bepaalt het door de SVK's te gebruiken boekhoudkundig rekeningstelsel.

Elk jaar dienen de gesubsidieerde SVK's¹⁸ aan de hand van een modeldocument een financiële rapportering in bij het agentschap Wonen-Vlaanderen dat de gegevens vervolgens ter beschikking stelt van de afdeling Toezicht. Op die rapporteringen werd in 2014 een aantal basiscontroles (uniformiteitscontrole, actief gelijk aan passief, opbrengsten gelijk aan kosten, nulsaldo op de wachtrekening) uitgevoerd.

Bij drie SVK's bleek er op 31/12/2013 geen nulsaldo te staan op de wachtrekening(en). De betrokken actoren werden er op gewezen om bij het afsluiten van het boekjaar 2014 het saldo toe te wijzen aan de correcte rekening(en). Dat zal in 2015 verder worden opgevolgd.

Financiële controles bij EKM's

Elke kredietmaatschappij die erkend wil worden of haar erkenning wil behouden, moet voldoen aan de door de minister vastgelegde voorwaarden¹⁹. Eén daarvan is op 1 januari 2014 beschikken over een eigen vermogen ter waarde van minstens vier miljoen euro.

De uitgevoerde controles hadden tot doel te evalueren in welke mate de erkende kredietmaatschappijen die erkenningsvoorwaarde naleven.

Elf EKM's vervulden die erkenningsvoorwaarde niet. Het agentschap Wonen-Vlaanderen werd op de hoogte gesteld van de resultaten van het onderzoek. Het stelde daarop één EKM in gebreke, schorste de erkenning van vier actoren en trok de erkenning in van één maatschappij. De overige 5 EKM's fuseerden of hadden concrete intenties tot fusie, zodat ze in de toekomst zullen voldoen aan de onderzochte erkenningsvoorwaarde.

¹⁷ Ministerieel besluit van 22 december 2008 tot uitvoering van artikel 18, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en artikel 36 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.* 28.01.2009.

¹⁸ Op 31 december 2014 zijn er 44 gesubsidieerde SVK's op een totaal aantal van 49 erkende SVK's.

¹⁹ Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 02/04/2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 24/06/2004.

Financiële sector- en trendanalyses

Sociale huisvestingsmaatschappijen

In de loop van 2014 stelden de afdeling Toezicht, de VMSW en de visitatiecommissie een set van financiële kengetallen samen, de financiële gezondheidsindex of FiGi genaamd, als antwoord op de vraag van de sector omtrent het hanteren van éénzelfde beoordeling qua financiële gezondheid.

Deze index laat een screening van de financiële gezondheid van alle sociale huisvestingsmaatschappijen toe zodanig dat er geanticipeerd kan worden op een bedreiging van de continuïteit in de werking van een huisvestingsmaatschappij.

De financiële gezondheidsindex, welke in het voorjaar van 2015 ter beschikking wordt gesteld via de VMSW, is een werkinstrument voor de drie hiervoor genoemde entiteiten. De afdeling Toezicht zal de index gebruiken als onderdeel van de risicoprofielschets, van waaruit het toezicht aangestuurd wordt.

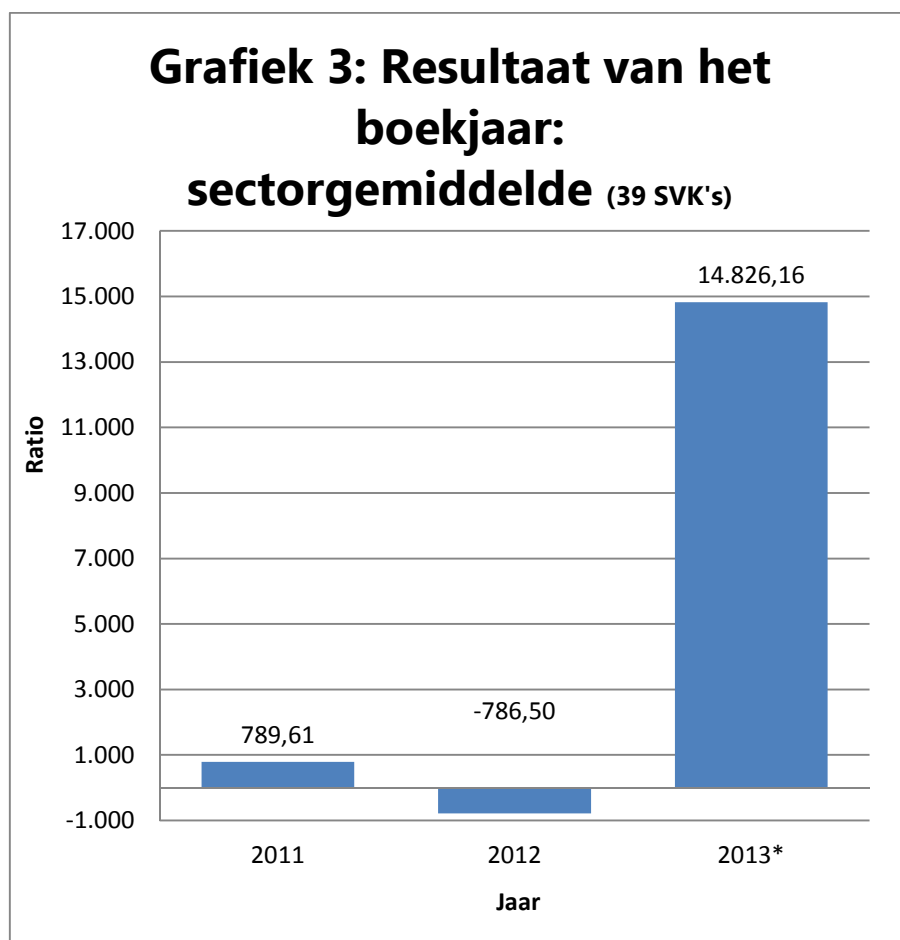
De geselecteerde kengetallen, het toegepast scoresysteem alsook de resultaten van de FiGi voor de periode 2011 – 2013 zijn via deze [link](#) terug te vinden.

Sociale verhuurkantoren

De afdeling Toezicht stelt voor de tweede maal een beperkte trend- en sectoranalyse van de SVK's ter beschikking (raadpleegbaar op www.rwo.be). Daarmee wil ze inzicht verschaffen in de evolutie van diverse financiële ratio's doorheen de voorbije 3 boekjaren (2011, 2012 en 2013). Daarnaast worden de gegevens van het boekjaar 2013 verder onder de loep genomen en geanalyseerd. De trend- en sectoranalyse kunt u raadplegen op www.rwo.be.

De ratio "resultaat van het boekjaar" wordt hieronder als voorbeeld weergegeven.

Het resultaat van het boekjaar geeft de verhouding weer tussen alle opbrengsten en kosten van een vereniging.



* 2013: het sectorgemiddelde van deze ratio voor 41 SVK's²⁰ bedroeg 9.455,66 euro.

Door een sterkere toename van de kosten dan van de opbrengsten dook in het boekjaar 2012, na een minimale winst in 2011, het boekhoudkundig sectorresultaat in het rood. De spectaculaire groei van het sectorresultaat in het boekjaar 2013 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de uitvoering van het sinds 1 januari 2013 in voege getreden erkennings- en subsidiebesluit²¹. Dat besluit, welke een verhoging van de basis- en aanvullende subsidies invoert, beoogt een schaalvergroting van de SVK-sector en leidt logischerwijs tot een toename van de omzet en van de subsidie-inkomsten.

De toename van het aantal woningen met 1.067 eenheden (2011: 4.695 eenheden; 2013: 5.762 eenheden) bracht een verhoging van de omzet met zich mee van 37,31% of 8.240.148,38 euro (2013 t.o.v. 2011).

²⁰ Twee SVK's dienden vanaf boekjaar 2013 een van andere activiteiten gescheiden rapportering in. Om de vergelijking over de boekjaren 2011-2013 van de sectorgemiddelden mogelijk te maken, worden de grafieken betrekking hebbend op de trendanalyse voorgesteld op basis van de gegevens van 39 SVK's. Bijkomend wordt voor het boekjaar 2013 het sectorgemiddelde van 41 erkende en gesubsidieerde SVK's vermeld.

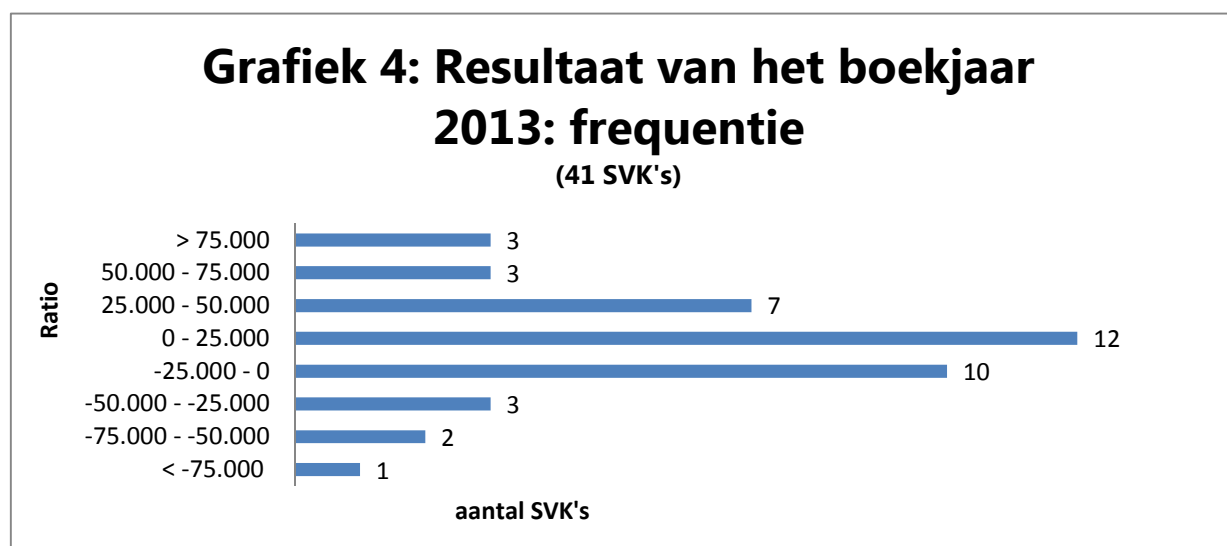
²¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, B.S. 07.09.2012.

De inkomsten van de bedrijfssubsidies, verkregen van de Vlaamse overheid en andere subsidieverstrekkers, volgden die positieve tendens (2013 t.o.v. 2011: +4,38% of 559.265,69 euro).

De inkomsten, afkomstig van de Vlaamse overheid, ter subsidiering van personeels- en werkingskosten²² verhoogden in twee jaar tijd met 43,27% of met 3.400.298 euro (2011: 7.858.659 euro; 2012: 8.645.594,85 euro; 2013: 11.258.958 euro). De overige subsidieverleners (zoals lokale besturen) keerden in diezelfde periode minder dotatie uit (- 58,02% of -2.841.032 euro).

Aan de kostenzijde zijn in de periode 2011 - 2013 de sterkste stijgers:

- de diensten en diverse goederen (aan de pandeigenaar betaalde huur, de beheersvergoeding VMSW en de administratiekosten): +23,11% of 6.375.577,23 euro;
- de bezoldigingen: +22,98% of 1.901.928,05 euro.



Ondanks de spectaculaire groei van het gemiddelde resultaat van het boekjaar, boekten 16 van de 41 SVK's (of 39%) in 2013 toch een boekhoudkundig verlies. Vier SVK's waren sinds 2011 jaar na jaar verlieslatend.

Ongeveer de helft van de SVK's met een positief resultaat van het boekjaar (12 van de 25) realiseerde een winst van minder dan 25.000 euro. Het meest winstgevende SVK boekte in 2013 een boekhoudkundig resultaat t.b.v. 113.999,14 euro.

²² Samentelling van de SVK-personeels- en werkingssubsidies en andere door het Vlaams Gewest verleende personeelssubsidies (GESCO, DAC, VIA en overige).

Sociaal Toezicht

Sociale verhuuring

De sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende huurdiensten, de VMSW, het VWF en de lokale besturen moeten bij de verhuuring van sociale huurwoningen de bepalingen van de Vlaamse Wooncode (titel VII), het Kaderbesluit sociale huur (KBSH) en de verschillende uitvoeringsbesluiten toepassen.

Opvolging bestuursbeslissingen

Net als in de voorbije jaren werden de verslagen van de raden van bestuur, directiecomités en/of toewijzingscomités voornamelijk gericht geraadpleegd en dat in hoofdzaak naar aanleiding van de opvolging van specifieke dossiers zoals klachten en verhalen en in het kader van de opvolging van uitgevoerde inspecties.

Eén beslissing werd opgeschort. Na de ontvangst van bijkomende informatie vernietigde de toezichthouder de beslissing omwille van een gebrekkige motivering van de weigering tot toewijzing aan een kandidaat-huurder.

In negentien gevallen werd een beslissing vernietigd zonder voorafgaande opschorting om reden van:

- gebrekkig of buiten het wettelijk bepaalde kader gemotiveerde versnelde en geweigerde toewijzingen;
- opzeggen van de huurovereenkomst op basis van onwettelijke gronden;
- onrechtmatig weigeren van een bijwoning;
- onrechtmatig weigeren van een vraag tot versnelde toewijzing vanwege een OCMW;
- het toestaan van uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde die niet voorzien zijn in de wetgeving;
- het niet volgen van de beoordeling van de toezichthouder in het kader van een verhaalprocedure.

In elf gevallen diende de actor beroep in tegen de vernietiging. Eén beroep werd geklasseerd als 'zonder voorwerp' omdat het betrokken gezin, dat volgens de toezichthouder onrechtmatig was opgezegd, de woning ondertussen zelf had verlaten. Vier beroepen werden verworpen. Drie werden ingewilligd en nog eens drie werden ingewilligd onder voorwaarden.

Toezichtprojecten

De volgende projecten werden uitgevoerd:

- De registers en de toewijzingen bij SHM's en SVK's;
- De toepassing van de huurreglementering door lokale besturen ;
- De individuele afrekening van de huurlasten bij SHM's;
- De huurprijsberekening bij SHM's.

Registers en toewijzingen SHM's en SVK's

In 2013 werd gesleuteld aan een nieuwe methodiek voor de controle van de inschrijvingen van kandidaat-huurders en de toewijzingen van sociale woningen. Het doel daarvan was de efficiëntie en uniformiteit van de inspecties te optimaliseren.

In het voorjaar van 2014 werd de nieuwe werkwijze uitgetest bij 15 actoren: 13 SHM's en 2 SVK's. De selectie van de actoren gebeurde op basis van de risicoanalyse, die onder meer rekening hield met de vaststellingen tijdens vorige inspecties en de periode die verstreken was sedert de laatste inspectie van dat aspect bij die actor.

Het onderzoek spitste zich toe op drie domeinen:

- informatieverstrekking aan de kandidaat-huurders;
- inschrijving en registratie van de kandidaat-huurders;
- toewijzing van sociale huurwoningen.

1. informatieverstrekking aan de kandidaat-huurders

Hierbij werden voorafgaand aan de inspectie diverse standaarddocumenten en –brieven gecontroleerd op de verplichte wettelijke vermeldingen.

De toezichthouders stelden bij elk van de gecontroleerde actoren in mindere of meerdere mate onvolkomenheden in de gebruikte standaarddocumenten vast. Veel tekortkomingen bestaan erin dat de laatste wetswijzigingen (nog) niet in de documenten verwerkt zijn. De afdeling Toezicht heeft daarom haar medewerking verleend aan de VMSW bij het uitwerken van modeldocumenten.

2. inschrijving en registratie van de kandidaat-huurders

Er werd nagegaan of een steekproef van kandidaten voldeed aan de inschrijvingsvoorwaarden en of de in het register vermelde voorrangen en woonkeuzes correct werden toegekend.

De toezichthouders stelden bij 12 van de gecontroleerde actoren tekortkomingen vast m.b.t. het inschrijvingsregister. In de helft van de gevallen ging het om de verplichte vermeldingen die niet (correct) werden opgenomen in het register.

Er werd ook vastgesteld dat er bij een groot aantal van de gecontroleerde SHM's tekortkomingen waren m.b.t. de parameters in de software van de prioriteiten van art. 19 en 20 van het KBSH. Omdat een foute instelling van deze parameters een grote impact heeft op de correctheid van de toewijzingslijsten werden deze parameters – los van geplande inspecties – opgevraagd bij alle SHM's. Ook tijdens deze algemene bevraging werd vastgesteld dat bij veel actoren die parameters (nog) niet werden aangepast.

Bij elke actor werden ook onvolkomenheden vastgesteld m.b.t. de registratie of attestering van de kandidatendossiers.

3. toewijzing van sociale huurwoningen

Bij een steekproef van toewijzingen werd nagegaan of de eerst gerangschikte kandidaat de woning kreeg en of die voldeed aan de toelatingsvoorwaarden. Ook het juiste verloop van de verdere formaliteiten (waarborg, plaatsbeschrijving, ondertekening huurovereenkomst) werd daarbij bekeken.

De opmerkingen van de toezichthouders hadden in de helft van de gevallen betrekking op de procedure van de toewijzingen, zoals de ondertekening van de huurovereenkomst alvorens het bevoegde orgaan de toewijzing heeft goedgekeurd, of onvoldoende motivering van de toewijzingen in de bestuursdocumenten .

De vaststellingen m.b.t. de volgorde van de toewijzingen en het aanbod hadden betrekking op het geven van een tweede aanbod aan de kandidaat alvorens de wachtperiode van 3 maanden na een eerste weigering was verstreken, het registreren van een weigering bij kandidaten die niet batig gerangschikt stonden en het negeren van de toewijzingslijst.

Het eindrapport van die inspectieronde kunt u raadplegen op www.rwo.be .

In de tweede jaarhelft werd vooral aandacht besteed aan de opvolging van die inspecties. Er werd tevens gesleuteld aan het concept van het basistoezicht en de globale onderzoeken, de nieuwe werkwijze van de afdeling Toezicht die vanaf 2015 verder invulling zal krijgen (zie supra).

Lokale Besturen

Ook gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden kunnen het sociaal woningaanbod op hun grondgebied mee bewerkstelligen en als initiatiefnemer daartoe subsidies genieten. De toekenning van die subsidies brengt met zich mee dat die actoren het wettelijke kader dat voorzien is voor de verhuring van sociale woningen (Vlaamse Wooncode titel VII en het Kaderbesluit sociale huur) moeten naleven.

Net als in de voorbije jaren voerde de afdeling Toezicht een aantal controles uit bij de lokale besturen. Omwille van het tijdsintensieve karakter van de inspecties ter plaatse en het grote

aantal besturen met een beperkt aantal woningen, werd besloten niet bij elke actor ter plaatse te gaan.

Enkel bij besturen met meer dan 30 sociale woningen in eigendom wordt nog een controle ter plaatse vooropgesteld. In 2014 werd een dergelijke inspectie uitgevoerd bij vier OCMW's. Die behelsde een controle van alle aspecten van de sociale verhuur: de rapportering aan Toezicht, de informatieverstrekking aan kandidaat-huurders, het inschrijvingsregister, de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, de toewijzingen, de huurprijsberekening en de huurlasten. In elk van die domeinen zijn bij alle actoren in mindere of meerdere mate onvolkomenheden vastgesteld.

Daarnaast ging de toezichthouder nog driemaal ter plaatse in het kader van een opvolging van eerder uitgevoerde inspecties. Daaruit is gebleken dat de nodige acties werden ondernomen.

Gemeenten en OCMW's met minder dan 30 sociale woningen worden vanaf 2014 vanuit Brussel aangeschreven om hen op hun verplichtingen te wijzen en hun beslissingen inzake sociale verhuur op te vragen. Hierbij bleek dat de aangeschreven besturen hun beslissingen niet of niet volledig aan de afdeling Toezicht rapporteerden. In de bezorgde documenten werden diverse tekortkomingen vastgesteld.

Naargelang de inhoud van de reacties en de raadsbeslissingen die toekwamen, werd aanvullende informatie gevraagd of werd de actor verzocht de laatste versie van de wetgeving toe te passen.

Veel van de besturen halen als reden voor de tekortkomingen de complexiteit van de regelgeving aan, evenals het ontbreken van informatie over wetswijzigingen en een gebrek aan ervaring met de materie. Voor de betrokken medewerkers van de lokale besturen maakt de sociale verhuur immers slechts een klein onderdeel van hun dagtaak uit.

N.a.v. deze vaststellingen worden lokale besturen telkens gewezen op de mogelijkheid om hun patrimonium over te dragen of in beheer te geven aan een sociale woonorganisatie. Deze piste vindt ook aansluiting bij de rondzendbrief in het kader van het sociaal bindend objectief uit het grond- en pandendecreet. Om die redenen zal de afdeling Toezicht ook in de toekomst de lokale besturen hierop attent blijven maken.

De afdeling Toezicht werkt samen met de VMSW en Wonen Vlaanderen ook aan de opmaak, terbeschikkingstelling en verspreiding onder de lokale besturen van modeldocumenten- en registers die de actoren kunnen helpen bij een correcte toepassing van de reglementering.

Huurprijzen

In 2013 startte de afdeling Toezicht met een project rond de controle van de huurprijsberekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Aan de hand van 10 proefinspecties werd een methodiek ontwikkeld die model stond voor de volgende inspectieronden. Daarbij werd gekeken naar de vastlegging, extrapolatie en actualisering van

de marktwaarden, de berekening van de huurprijs en de attestering van de gezinskorting en het inkomen.

In de tweede helft van 2013 werden nog eens 20 SHM's gecontroleerd. De overige 59 kwamen aan de beurt in 2014.

Uit de controles kwamen diverse fouten naar boven, ten dele ten gevolge van materiële vergissingen of softwareproblemen, zoals foute afronding van de huurprijsparameters, foute vaststelling van het huidig inkomen of onvoldoende attestering van het aantal personen ten laste.

Bij meerdere actoren werd tevens vastgesteld dat de initieel geschatte marktwaarden, zonder overleg met de VMSW, werden gewijzigd. Via de extrapolatie van de niet-geschatte panden had dat een impact op de huurprijs van een behoorlijk deel van het patrimonium.

De cijfers en conclusies van die inspectieronde zullen vanaf het tweede kwartaal 2015 raadpleegbaar zijn op www.rwo.be.

Huurlasten

De controles op de huurlasten door inspecties ter plaatse waren grotendeels in 2012 uitgevoerd, in de loop van 2013 afgerond en waar nodig opgevolgd. In 2014 werden geen nieuwe controles ter plaatse uitgevoerd. Wel werd een actor in gebreke gesteld, omdat hij zich onvoldoende geconformeerd had.

Met het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid van 4 oktober 2013 (inwerkingtreding op 23 december 2013) werd de manier waarop de verhuurders de huurders moeten informeren over de bepaling en afrekening van de huurlasten gewijzigd. Met die wijziging hield de wetgever voor ogen dat een goed geïnformeerde huurder zelf beter in staat is om eventuele onvolkomenheden in de afrekening van de huurlasten vast te stellen. De controle in 2014 richtte zich dan ook op deze informatieplicht. Daartoe werd bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen een voorbeeld van een individuele afrekening opgevraagd teneinde na te gaan of de huurder wordt geïnformeerd zoals vooropgesteld in het gewijzigde artikel 34 van het Kaderbesluit Sociale Huur. De resultaten daarvan worden op dit moment nog verwerkt en opgevolgd.

De aanpak sluit aan bij de gewijzigde algemene methodiek waarbinnen de afdeling Toezicht de komende jaren zal opereren.

Ingebrekestellingen

Drie actoren werden in gebreke gesteld omdat ze:

- ondanks aandringen geen gevolg gaven aan een aantal actiepunten van twee inspecties m.b.t. de inschrijvings- en toewijzingsdocumenten en de huurlasten (SHM);
- zonder over een bewijs te beschikken herhaaldelijk een voorrang toekenden voor het zelf aanbrengen van een SVK-woning door een kandidaat-huurder;
- ondanks aandringen niet reageerden op de bevindingen van de toezichthouder (OCMW).

In de eerste twee dossiers diende de actor verweer in. In beide gevallen werd het ingediende verweer deels gegrond bevonden.

Het OCMW gaf na de ingebrekestelling alsnog gevolg aan het verzoek van de toezichthouder.

Overdrachten

De verkoop van onroerende goederen door de SHM's en de VMSW is onderworpen aan de Vlaamse Wooncode²³ en het Overdrachtenbesluit (ODB)²⁴. Andere initiatiefnemers zoals het Vlaams Woningfonds (VWF) en de lokale besturen (intercommunales, gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden), ressorteren voor het verkopen van hun gesubsidieerde onroerende goederen ingevolge artikel 4/1 van het Financieringsbesluit²⁵ gedeeltelijk onder dat Overdrachtenbesluit.

Het arrest van de Raad van State van 17 oktober 2014²⁶ heeft het door het BVR van 30 oktober 2009 ingevoegde reglement van de prijsnormen voor sociale koopwoningen en sociale en middelgrote kavels vernietigd (bijlage V ODB). Die vernietiging heeft tot gevolg dat de desbetreffende bepalingen retroactief uit de rechtsorde worden verwijderd, of m.a.w. geacht worden nooit bestaan te hebben.

Toezichtprojecten:

Inschrijvingen kandidaat-kopers, toewijzingen sociale en middelgrote koopwoningen en kavels en verkoopprijzen kavels bij SHM's en lokale besturen

Dit project voegt drie projecten samen die al meerdere jaren lopen:

- de inschrijvingen van kandidaat-kopers en de toewijzing van sociale en middelgrote koopwoningen bij SHM's;
- de inschrijvingen van kandidaat-kopers en de toewijzing van sociale en middelgrote kavels en de verkoopprijzen van die kavels bij SHM's;
- de inschrijvingen en toewijzingen van kandidaat-kopers bij lokale besturen.

²³ artikelen 34, §3 en 42

²⁴ Besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de VWC, B.S. 13.11.2006, meermaals gewijzigd

²⁵ Besluit van de Vlaamse regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten, B.S. 15.01.2013

²⁶ RvS 17 oktober 2014, nr. 228.796.

Het project werd opgevat volgens hetzelfde stramien als de voorbije jaren. De afdeling Toezicht wou met name een zicht krijgen op de wijze waarop de SHM's de wettelijke bepalingen m.b.t. de inschrijving van kandidaat-kopers en de toewijzing van sociale koopwoningen en kavels naleven en wou corrigerend optreden bij de vaststelling van inbreuken en onvolkomenheden.

De volgende aspecten kwamen daarbij aan bod:

- structuur van de inschrijvingsregisters;
- informatieverstrekking m.b.t. de projecten;
- informatieverstrekking aan individuele kandidaat-kopers;
- ontvangstbewijs;
- verplichte vermeldingen in inschrijvingsregisters;
- schrappingen uit en actualisatie van de registers;
- toelatingsvoorwaarden;
- volgorde van toewijzing;
- verkoopprijzen (enkel voor kavels).

In 2014 werden de volgende actoren geselecteerd:

- SHM's en een lokaal bestuur die sociale kavels toewijzen en die nog niet eerder gecontroleerd werden;
- SHM's waar bij een eerdere controle met betrekking tot de sociale koopwoningen en/of sociale kavels inbreuken werden vastgesteld die een hercontrole (ter plaatse) nodig maakten - meestal na nieuwe toewijzingen;
- zes SHM's die recent registers hadden geopend.

De controle bij die laatste categorie beperkte zich bij vijf actoren tot het nazicht van de registers, de structuur ervan, de inschrijvingsdocumenten en de informatie aan de kandidaat-huurders. Eén actor had al kavels toegewezen; daar werd het onderzoek gevolgd door een inspectie ter plaatse.

Daarnaast gebeurde nog bij één lokaal bestuur en bij 17 SHM's een inspectie ter plaatse.

De projectgroep besliste om het project te laten doorlopen in de eerste helft van 2015, omdat

het aantal opnieuw te bezoeken actoren in de loop van 2014 was toegenomen. Via de notulen van actoren waar in het verleden inbreuken werden vastgesteld met betrekking tot toewijzingen, werd immers vastgesteld dat een aantal daarvan in de loop van 2014 opnieuw woningen en/of kavels toewezen. Het bleek niet mogelijk al die inspecties nog in 2014 uit te voeren met de beschikbare toezichthouders.

De vaststellingen uit de hiervoor vermelde inspecties hebben in 2014 zeven keer tot een ingebrekestelling geleid:

- vier actoren toetsten de eigendomsvoorwaarde niet af bij de inschrijving;
- in één dossier werd een woning toegewezen aan een kandidaat-koper die niet voldeed aan de inkomensvoorwaarde en
- twee SHM's respecteerden de volgorde bij toewijzing niet.

Geen van de betrokken actoren diende een verweerschrift in.

Alle vaststellingen zullen na de uitvoering van de in 2015 nog geplande inspecties, worden gebundeld in een eindrapport, dat in het tweede kwartaal op www.rwo.be gepubliceerd zal worden.

Verkooprijzen koopwoningen

De vernietigde bijlage V bij het ODB bevatte gedetailleerde regels over de bepaling van de verkoopprijs van sociale koopwoningen.

In 2013 voerde de afdeling bij wijze van proefproject een controle uit op de verkoopprijzen van koopwoningen bij een SHM. Het proefdossier gaf Toezicht de mogelijkheid na te gaan waar zich de belangrijkste knelpunten situeren en welke controlemethode de meest efficiënte is.

Voortbouwend op dat proefproject van 2013 werkte Toezicht in 2014 verder aan een efficiënte methode voor de systematische controle van de verkoopprijzen van koopwoningen met een minimale administratieve belasting voor de actoren. Daarom werd er bewust gekozen om gebruik te maken van bestaande gegevensbronnen zoals de databanken van de VMSW. Om eventuele verschillen in interpretatie van de wetgeving op te vangen werd van bij het begin afgestemd met de VMSW en Wonen-Vlaanderen.

In een eerste fase werd op basis van de rapportering over de verkopen van koopwoningen een steekproef samengesteld van tien woninggroepen.

De controle van de verkoopprijzen spitte zich in die fase toe op het onderzoek van:

- de beslissingen van de SHM's;
- de samenstelling van de verkoopprijs door de SHM's;
- de vergelijking van de elementen waaruit de verkoopprijs door de SHM samengesteld is met de gegevens uit de databanken van de VMSW.

De focus lag op dat moment nog op het zoeken naar de beste manier van controleren, eerder dan op de controle van de toepassing van de wetgeving

Na overleg met de VMSW en het uitschrijven van de methodiek voor de controles in een draaiboek werd in het najaar gestart met de feitelijke controles. De verkoopprijzen van zestien projecten werden daarbij vanuit Brussel aan een eerste controle onderworpen. Het was de bedoeling die controles nog te laten volgen door een onderzoek ter plaatse bij drie maatschappijen van facturen en contracten. Eén onderzoek kon volledig vanuit Brussel uitgevoerd worden.

Vooraleer de resultaten van de controle konden verwerkt worden in een definitief verslag bracht het arrest van de Raad van State van 17/10/14 de vernietiging van de reglementering m.b.t. de verkoopprijzen met zich mee. Het is nu wachten op een nieuw regelgevend kader. De afdeling heeft haar vaststellingen wel meegedeeld aan de VMSW en Wonen Vlaanderen en een op basis van de bevindingen aantal voorstellen gedaan die kunnen bijdragen tot een meer eenvoudige en transparante wetgeving inzake verkoopprijzen.

Opvolging bestuursbeslissingen

De beslissing van een SHM aangaande de vrijwillige verkoop van een sociale huurwoning werd geschorst en vernietigd omdat de verkoop onvoldoende werd gemotiveerd.

Daarnaast werd nog bij drie SHM's telkens één beslissing onmiddellijk vernietigd:

- twee huurders waren nog geen vijf jaar huurder en voldeden daarom niet aan de voorwaarde om het kooprecht uit te oefenen;
- één vernietiging betrof het feit dat ook na de herstructurering van de registers nog gebruik gemaakt zou worden van projectregisters, terwijl het minimale niveau een projectzone moet zijn.

De actoren gingen niet in beroep.

Klachten

De afdeling ontving het voorbije jaar zeven klachten in verband met verkopen van woningen en kavels, of de daaruit volgende verplichtingen:

- drie klachten hadden betrekking op de verkoop van koopwoningen;
- drie op de verkoop van huurwoningen;
- één op de verplichtingen van de kopers.

Drie klachten waren onontvankelijk, van de vier ontvankelijke waren er twee ongegrond. De gegronde klachten betroffen beide de verkoop van huurwoningen.

Eén van die klachten had een ingebrekestelling tot gevolg: de actor ging over tot de openbare verkoop van een woning die nog geen 15 jaar ter beschikking gesteld was als sociale huurwoning. De andere gegronde klacht betrof een discussie over de beschrijving van de oppervlakte van het onroerend goed in de verkoopovereenkomst, in het bijzonder de overdracht van een deel van de grond naar het openbare domein. De SHM zocht in samenspraak met de gemeente naar een oplossing.

Sociale leningen

Op 1 januari 2014 trad het Eengemaakt Leningenbesluit²⁷ in werking. Daarmee werd de regelgeving met betrekking tot de toekenning van bijzondere sociale leningen gelijkgesteld voor de VMSW en het VWF.

Die gelegenheid werd aangegrepen voor een controle van beide actoren inzake de toekenning van leningen in de periode januari tot en met mei 2014. Daarbij werden slechts geringe problemen vastgesteld, vooral bij de berekening van de solvabiliteit.

Gelijktijdig werd bij de controle ook nagegaan of de rentevoet van oude, lopende leningen, die in die periode aan een vijfjaarlijkse herziening toe waren, correct gebeurde. Hier doken diverse twistpunten op.

Zo bleek één van de actoren in bepaalde dossiers een te hoge minimale rentevoet te hanteren. Die fout zal in de loop van 2015 worden rechtgezet.

Er was ook onenigheid over de invulling van het begrip referentierentievoet. Ook al is de definitie doorheen de jaren in nieuwe leningenbesluiten gewijzigd, toch dient men bij herziening van een bestaande lening de definitie te hanteren zoals van toepassing op moment van afsluiting van de lening.

Een aantal twistpunten had betrekking op onvolkomenheden van de wetgeving. Enkele oude besluiten bleken onvoldoende aandacht te hebben gehad voor de vijfjaarlijkse herzieningen en de wijze waarop bepaalde bedragen daarbij geïndexeerd dienen te worden. Gelet op het gebrek aan regelgevend kader werd in die materie de werkwijze van de actor niet aangevochten.

Beide actoren bleken ook te weinig informatie te verschaffen aan de ontleners bij de vijfjaarlijkse herzieningen. Noch de berekeningswijze van de rentevoet, noch de gehanteerde parameters (inkomen, gezinslast, ligging) werden ter kennis gebracht. Daardoor kan de ontleners de correctheid van die gegevens niet verifiëren.

Via het inspectieverslag werd een aantal actie- en aandachtspunten meegedeeld aan beide actoren. Die werden besproken op de respectieve raden van bestuur. De toezichthouder zal nagaan of zij voldoende maatregelen genomen hebben om de vastgestelde tekortkomingen weg te werken.

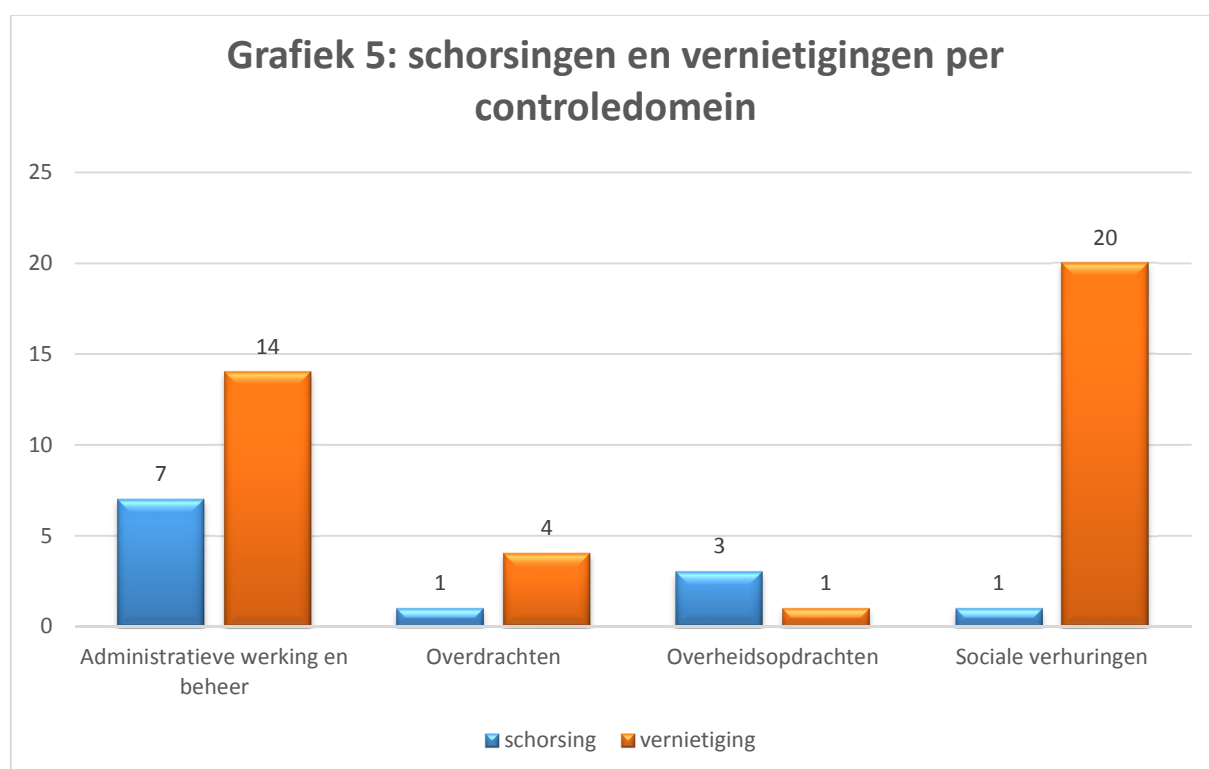
²⁷ Besluit van de Vlaamse regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, *B.S.* 27.11.2014.

Agenderingen, schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen

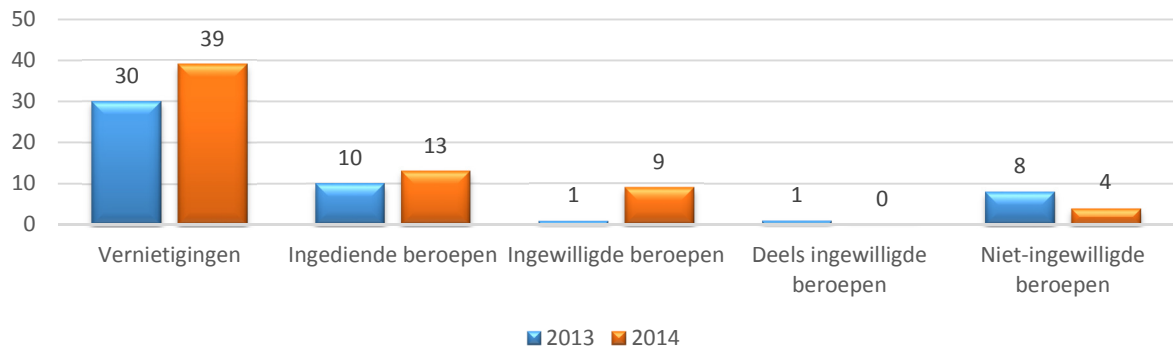
In 2014 hebben de toezichthouders 39 beslissingen van sociale woonactoren vernietigd en twaalf geschorst. In grafiek 5 wordt de verdeling weergegeven van de schorsingen en vernietigingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Tegen die vernietigingen werden dertien beroepen ingediend. Daarvan werden er negen ingewilligd (grafiek 6).

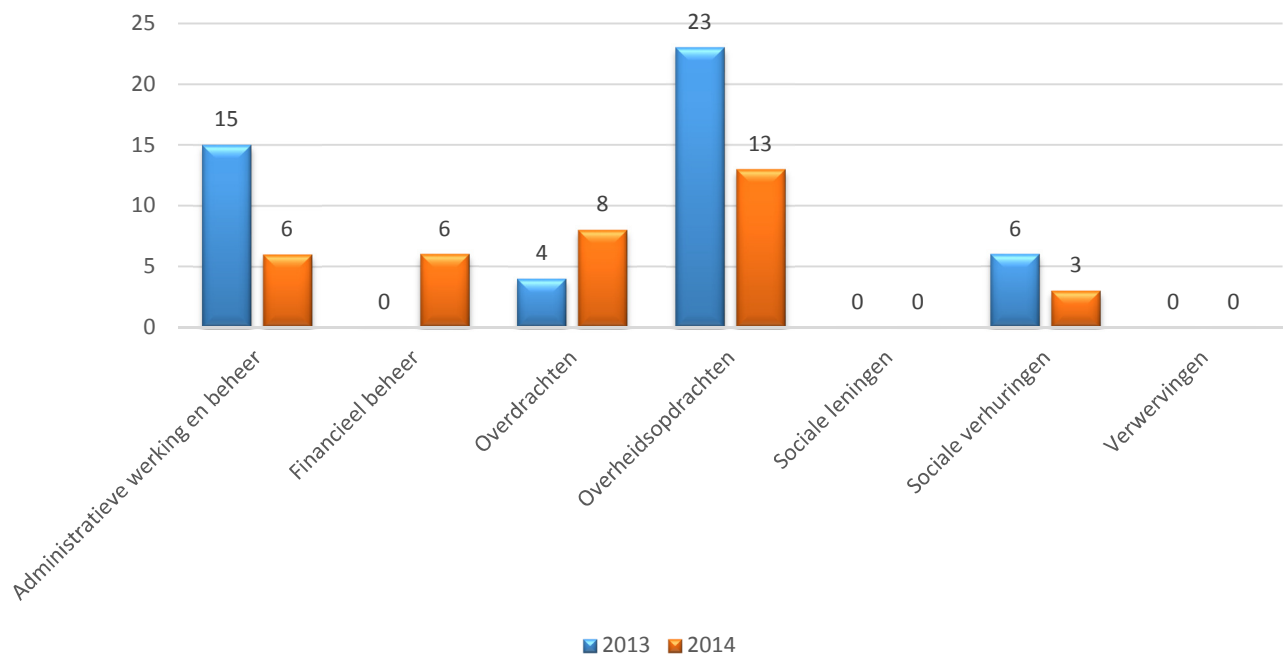
Grafiek 7 geeft de verdeling weer van de ingebrekestellingen over de verschillende toezichtdomeinen.



Grafiek 6: beroepen tegen vernietigingen



Grafiek 7: ingebrekestellingen per controledomein



Toezicht op de particulieren

De toezichthouder kan **een administratieve maatregel** opleggen aan een huurder die één van zijn huurdersverplichtingen niet nakomt of die de voorwaarden, gesteld in titel VII van de Vlaamse Wooncode of overeenkomstig die titel, niet naleeft:

- het opleggen van een verbod “op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken” aan huurders of die hun verplichtingen niet nakomen;
- de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten.

Een huurder die een inbreuk pleegt tegen een specifieke verplichting, vastgelegd in artikel 92,§3 van de Vlaamse Wooncode, kan een **administratieve boete** worden opgelegd.

Een huurder kan ook **strafrechtelijk vervolgd** worden als hij de verplichtingen van artikel 92, §3, 1° of 2° van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt (**domiciliefraude**). Voor de uitoefening van het toezicht op die verplichtingen hebben de toezichthouders (en de wooninspecteurs) de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie gekregen.

In 2014 ontving de afdeling Toezicht via verschillende kanalen een 35-tal dossiers of klachten inzake domiciliefraude. Met het oog op een eerstelijnscontrole werden de klachten doorgespeeld aan de sociale verhuurders in kwestie. In enkele andere gevallen betrof het een vraag om advies.

Met het oog op een strafrechtelijke sanctionering werd in 2014 in 16 dossiers een proces-verbaal opgesteld. Dat zijn in enkele gevallen dossiers die het agentschap reeds bereikt hadden voor 2014 maar waarvan het opsporingsonderzoek dat vrij arbeidsintensief is pas afgerond was in 2014.

Dat geeft volgend overzicht sedert 2010, het jaar waarin de eerste processen-verbaal werden opgesteld:

jaar	Aantal dossiers	resultaat
2010	7	7 seponeringen (5 dossiers ingevolge onvoldoende bewijzen, 1 dossier ingevolge seining van de verdachte en 1 dossier ingevolge regularisatie)
2011	4	2 seponeringen (ingevolge onvoldoende bewijzen) 1 minnelijke schikking van 250 euro 1 vonnis correctionele rechtbank
2012	3 (met inbegrip van heropening 1 dossier van 2011)	2 dagvaardingen 1 seponering door arbeidsauditoraat (heropend dossier van 2011)
2013	10 (met inbegrip van heropend dossier van 2011)	3 seponeringen (2 omwille van andere prioriteiten bij vervolgings- en opsporingsbeleid en 1 met de volgende motiveringsgrond: "toevallige feiten met oorzaak van specifieke omstandigheden") 1 minnelijke schikking (bij niet-betaling alsnog dagvaarding) 2 doorgestuurd naar arbeidsauditoraat 4 seponeringen door arbeidsauditoraat (waaronder heropend dossier van 2011)
2014	16	1 seponering (ingevolge onvoldoende bewijzen) 2 dagvaardingen 7 nog in onderzoek 6 doorgestuurd naar arbeidsauditoraat

Begin 2015 zijn er bijgevolg nog 7 dossiers in onderzoek bij de betrokken parketten. In een ander dossier werd de huurder een minnelijke schikking aangeboden; bij niet-betaling zal hij gedagvaard worden voor de correctionele rechtbank. Dat dossier van 2013 was in eerste

instantie geseponeerd maar na een toelichting van het aspect domiciliefraude met inbegrip van de problematiek inzake administratieve sanctionering aan het bevoegde parket werd de beslissing tot seponering herzien. Vier dossiers zijn in behandeling bij de correctionele rechtbank en in 1 dossier werd eind oktober 2014 een (eerste) vonnis inzake domiciliefraude door de correctionele rechtbank uitgesproken. Er werd in 2014 slechts in 1 dossier door het parket overgegaan tot een (quasi onmiddellijke) seponering.

Ingevolge samenhang met andere vormen van sociale fraude werden er 12 dossiers door de parketten ter beschikking gesteld van de bevoegde arbeidsauditoraten. De afdeling Toezicht werd begin 2015 in kennis gesteld van de seponering in het heropend dossier van 2011; de bevoegde magistraat werd bevraagd naar de mogelijke beweegredenen (nog niet ontvangen bij de opmaak van dit jaarverslag). Na verder onderzoek door de RVA en het RIZIV werd intussen in 3 andere dossiers overgegaan tot een seponering omwille van onvoldoende bewijzen. Het is echter mogelijk dat in dergelijke dossiers er niet genoeg bewijs is voor de andere vormen van sociale fraude maar dat de domiciliefraude in de sociale huur wel bewezen is. De arbeidsauditoraten werden dan ook midden november 2014 aangeschreven door de afdeling Toezicht met het verzoek de bedoelde dossiers terug te sturen naar de parketten, zodanig dat zij een beoordeling kunnen maken om al dan niet tot vervolging over te gaan. De arbeidsauditeur van Antwerpen (gerecht. arr. Antwerpen en Limburg) reageerde alvast positief en liet weten dat de verschillende afdelingen hieraan het nodige gevolg zullen geven. De arbeidsauditeur van Gent (gerecht. arr. Oost- en West-Vlaanderen) heeft de kwestie aangekaart bij zijn collega's en zou later terugkoppelen naar de afdeling Toezicht.

Zoals reeds vorig jaar werd meegedeeld was de sanctionering van domiciliefraude één van de thema's die aan bod kwamen tijdens rondetafelconferenties die op 22 oktober 2013 en 13 maart 2014 werden georganiseerd door de toenmalige minister van Wonen en de toenmalige staatssecretaris voor de bestrijding van de sociale en de fiscale fraude.

Het was de bedoeling om te komen tot een gecoördineerde aanpak van fraudebestrijding door de belanghebbende overheden/instanties. Met verschillende betrokken partijen, waaronder het agentschap Inspectie RWO, vond er een grondige gedachtewisseling plaats over dat thema. Dat resulteerde in de volgende afspraken:

- een draaiboek domiciliefraude ten behoeve van de sociale verhuurders opmaken;
- de knelpunten inzake sanctionering wegwerken en de administratieve procedure vereenvoudigen;
- meer gegevensuitwisseling tussen verschillende diensten/instanties zowel op Vlaams als op federaal niveau mogelijk maken.

In samenwerking met de VMSW ontwikkelde de afdeling Toezicht **een draaiboek** ten behoeve van de sociale verhuurders met betrekking tot aanpak domiciliefraude. Daarin zijn onder meer de volgende elementen opgenomen :

- rol en pro-actief optreden van de sociale verhuurders;
- acties die een sociale verhuurder kan ondernemen bij (vermoeden van) domiciliefraude;
- rol van de toezichthouders en hun mogelijke acties.

Het draaiboek werd op het Woonforum 2014 voorgesteld aan de sector. Het is de bedoeling om op basis van praktijkvoorbeelden en bij wijziging van de reglementering het draaiboek aan te vullen en desgevallend aan te passen. Zo werd het nog begin 2015 gewijzigd naar aanleiding van het verschijnen van de rondzendbrief nr. 2 van 2015 van het agentschap Wonen-Vlaanderen inzake richtlijnen met betrekking tot opzeg-verblijfrecht.

In navolging van de tweede afspraak werd door de afdeling Toezicht een **voorstel van decreet** uitgewerkt inzake mogelijkheden om te sanctioneren na regularisatie en na seponering (waardoor de knelpunten inzake sanctionering worden weggewerkt) en een vereenvoudiging van de procedure administratieve sanctionering.

Er werden door de afdeling Toezicht reeds tal van maatregelen genomen om tot een **beter informatie-uitwisseling** te komen tussen de verschillende betrokken diensten en administraties. Tevens werd er overleg gepleegd met de gerechtelijke instanties en andere instanties teneinde na te gaan of een efficiëntere bestrijding van de domiciliefraude mogelijk is. Dat resulteerde in de volgende initiatieven:

- een voorstel van decreet inzake het creëren van een decretaal kader voor informatie-uitwisseling tussen de betrokken diensten, zowel op lokaal, Vlaams als op federaal niveau (naar analogie met art. 54-55 Sociaal Strafwetboek);
- contacten met de arbeidsauditoraten, die instaan voor de vervolging van uitkeringsfraude (zie hoger);
- verzameling van de gegevens van de referentieambtenaren van de lokale politie, die in elke zone moeten worden aangesteld en die de onderzoeken naar domiciliefraude coördineren, om het doorgeven van mogelijks nuttige informatie alvast te faciliteren;
- een schrijven aan alle politiezones waarin het aspect domiciliefraude in de sociale huur en de rol van de toezichthouders werd belicht en waarbij werd opgeroepen tot samenwerking met de lokale politie in het kader van de bestrijding van de fraude. Aan

sommige politiezones werd ook een uitgebreide toelichting ter plaatse gegeven teneinde nog meer te sensibiliseren;

- er werden contacten gelegd met de federale diensten die bevoegd zijn voor de bevolkingsregisters (algemene directie Instellingen en Bevolking – Dienst Bevolking en Identiteitskaarten). Er werd afgesproken dat de bevolkingsinspecteurs bij hun uiteenzettingen aan gemeentelijke ambtenaren en wijkagenten het aspect domiciliefraude in de sociale huur meenemen en dat bij betwistingen over inschrijvingen in het bevolkingsregister, de bevolkingsinspecteurs de sociale verhuurders zullen betrekken indien de betwisting betrekking heeft op een adres van een sociale huurwoning;
- met de Inspectie Kinderbijslag heeft er begin 2015 een gedachtewisseling plaatsgevonden met het oog op een mogelijke samenwerking.

Sinds de invoering van het strafrechtelijke misdrijf domiciliefraude werd bij het agentschap Inspectie RWO heel wat kennis verzameld over de aanpak ervan. Die kennis wordt nog steeds verder opgebouwd en verspreid bij de handhavingspartners, zodat ze ook op het terrein ingeburgerd geraakt. De strafrechtelijke handhaving van domiciliefraude is daarenboven nog relatief jong. Dat betekent dat de rechtspraak zich nog moet vormen en dat zich nog knelpunten kunnen voordoen. De afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO zal in de toekomst verder initiatieven blijven nemen om die weg te werken (zoals de hogervermelde brief aan de arbeidsauditoraten over de samenhang van andere vormen van sociale fraude met domiciliefraude in de sociale huur) en de rechtspraak verder opvolgen.

In 2014 ontving het agentschap 7 nieuwe dossiers van sociale verhuurders inzake **inbreuken op de taalbereidheid** met het oog op het opleggen van een administratieve boete. Elf dossiers die eind 2013 zijn ingediend werden, zoals aangekondigd in het vorige jaarrapport, begin 2014 behandeld in het licht van de gewijzigde reglementering inzake taalbereidheid²⁸.

Ingevolge die wijziging is de aftoetsing aan de taalbereidheidsverplichting losgekoppeld van de proefperiode. **Dat heeft als belangrijkste gevolg dat een huurder die een inbreuk pleegt op elk moment en bij iedere nieuwe inbreuk in gebreke kan worden gesteld en desgevallend gesanctioneerd.** Er kan en wordt dan ook korter op de bal gespeeld. Er hoeft niet langer aan de huurders, zoals in de dossiers vóór 2014, een termijn te worden gegeven die kon oplopen tot 2 jaar bovenop de proefperiode om zich volledig in regel te stellen om zo definitief aan de taalbereidheidsvoorwaarde te kunnen voldoen.

²⁸ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, *B.S.* 13/12/2013.

De afdeling Toezicht opteerde er dan ook voor om vanaf 2014 te werken met een boetesysteem naar analogie met het boetesysteem geldig bij sanctionering van inbreuken op de inburgeringsplicht. Op basis daarvan werd voor inbreuken op de taalbereidheidsverplichting per type inbreuk een minimum- en maximumboete vooropgesteld.

Binnen die marges kan de hoogte van de boete bepaald worden op basis van de elementen in het dossier. Uitgangspunt is het gemiddelde tussen het minimumbedrag en het maximumbedrag. De boete kan vervolgens verminderen of verhogen naargelang er respectievelijk verzachtende of verzwarende omstandigheden zijn. Die nieuwe werkwijze werd via de website gecommuniceerd aan de sociale verhuurders.

Dat leidde finaal tot 13 ingebrekestellingen waarbij de huurders in kwestie een periode van 3 maanden werd gegeven om zich bij het bevoegde Huis van het Nederlands (voorlopig) in regel te stellen.

Zeven huurders hebben daaraan niet het gepaste gevolg gegeven en werden, zoals voorzien in de geldende procedure, de mogelijkheid gegeven schriftelijk hun verweermiddelen mee te delen en/of een verzoek in te dienen om gehoord te worden. Eén huurder werd vervolgens begin oktober 2014 wegens het ontbreken van enig verweer én het feit dat zij nog steeds een inbreuk pleegde een boete opgelegd van 100 euro. Met hetzelfde schrijven werd zij daarenboven opnieuw in gebreke gesteld en kreeg hij wederom een termijn van drie maanden om zich aan te bieden bij het Huis van het Nederlands. De betrokkene heeft daarop tijdig gereageerd en zich in regel gesteld. De boete wordt afbetaald.

Alle nog lopende dossiers van 2012 en 2013, waarbij in sommige gevallen de huurders tijd tot 30 juni 2015 hadden gekregen om zich volledig in regel te stellen, werden opnieuw behandeld in het licht van de gewijzigde reglementering. Zeven huurders ontvingen een nieuwe ingebrekestelling met de melding dat zij zich binnen 3 maanden in regel dienden te stellen. Drie huurders gaven daaraan niet het gepaste gevolg; zij konden gebruik maken van de hogervermelde verweerprocedure waarvan de termijn eind 2014 verstreek. Eén huurder werd vervolgens begin 2015 wegens het ontbreken van enig verweer én het feit dat hij nog steeds een inbreuk pleegde ook een boete opgelegd van 100 euro. Bij dezelfde gelegenheid werd ook hij opnieuw in gebreke gesteld.

Controle op de aanwending van de renovatiepremie

Het agentschap heeft ook tot taak controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting.

In 2014 gebeurde een controle van 11 dossiers die werden gekozen uit een lijst van dossiers van toegekende renovatiepremies 2013 die door het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking was gesteld.

Er werden geen inbreuken vastgesteld.

Maatregelen, boetes en invorderingen

Sociale woonactoren

Verweerschriften – administratieve boetes

De modaliteiten waarbinnen een toezichthouder kan overgaan tot een ingebrekestelling en het opleggen van een boete zijn vervat in artikel 10 en 11 van het Toezichtbesluit.

Sedert 2009 brengt een intern comité binnen de afdeling ten behoeve van de toezichthouder advies uit over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het verweerschrift.

Er werden tijdens het jaar 2014 door dat intern comité zestien verweerschriften tegen ingebrekestellingen behandeld. De helft daarvan werd ingediend tegen ingebrekestellingen die eind 2013 waren uitgevaardigd. Drie verweerschriften werden onontvankelijk verklaard omwille van het niet respecteren van de indieningstermijn. In dergelijke gevallen wordt er formeel geen uitspraak gedaan over de gegrondheid ervan. Van de dertien ontvankelijke verweerschriften werden er één gegrond en drie gedeeltelijk gegrond bevonden.

Wat de ongegrond verklaarde verweerschriften betreft diende het agentschap vast te stellen dat in verscheidene daarvan de actoren inhoudelijk geen argumenten aanvoerden die de ingebrekestelling weerlegden. Het betrof veeleer reacties van de actoren waarbij zij onder meer meldden dat ze nota namen van de ingebrekestelling en dat ze in de toekomst de wetgeving strikt zouden toepassen. Aangezien op die manier een vertekend beeld wordt gegeven van het werkelijke aantal verweren, wordt in nieuwe ingebrekestellingen dan ook verduidelijkt dat een actor een verweer kan indienen indien hij niet akkoord gaat met de ingebrekestelling.

Het interne comité adviseert de toezichthouder ook over het al dan niet opleggen van een administratieve boete en stelt het gepaste bedrag voor. Het waakt daarbij over een eenvormige toepassing en een gelijke behandeling bij het opleggen van die geldboete.

Er werden in 2014 aan het comité twee dossiers voor advies voorgelegd. Het voorstel van het comité om in beide gevallen een administratieve geldboete op te leggen werd door de toezichthouder gevolgd. Voor het niet indienen van (bestuurs)documenten werd een erkende kredietmaatschappij een boete opgelegd van 3.000 euro. De andere actor, een sociale huisvestingsmaatschappij, kreeg een administratieve boete van 3.500 euro voor het plegen van een (gelijkaardige) inbreuk op de wetgeving overheidsopdrachten waarvoor zij in het verleden

reeds een ingebrekestelling had ontvangen. Beide actoren betaalden hun boete, de erkende kredietmaatschappij betaalde evenwel pas nadat er een dwangbevel door de gerechtsdeurwaarder werd betekend.

In het vorige jaarverslag werd reeds vermeld dat een sociale huisvestingsmaatschappij die in 2012 een boete van 10.412 euro kreeg voor het niet terugvorderen van ten onrechte uitgekeerde vergoedingen aan zijn voorzitter²⁹, zich begin 2013 tot de Raad van State had gericht. In het auditorsverslag d.d. 30 januari 2014 werd voorgesteld het beroep te verwerpen. De actor diende geen verzoek tot voortzetting van de procedure in waardoor de Raad van State bij arrest nr. 227.237 van 29 april 2014 afstand van geding door eisende partij diende vast te stellen. De actor betaalde vervolgens alsnog de boete van 10.412 euro.

Terugvordering – invordering subsidies

Het agentschap heeft tot taak controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake onder meer huisvesting.

Het agentschap is tevens bevoegd om die subsidies, toelagen, premies en tegemoetkomingen in te vorderen bij de begunstigen die de voorwaarden waaronder ze werden toegekend niet naleven of die ze niet aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze werden toegekend.

In 2014 werden geen subsidies ingevorderd.

Administratieve maatregelen

De toezichthouder kan een administratieve maatregel opleggen aan de verhuurder die de verhuurdersverplichtingen niet naleeft. Evenzeer als in het geval van huurders kunnen ten aanzien van de verhuurder enkel administratieve maatregelen worden bevolen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen.

In 2014 werd er geen administratieve maatregel opgelegd aan een verhuurder.

²⁹ Er waren meer zitpenningen uitgekeerd aan de voorzitter dan het aantal bestuursvergaderingen dat er hadden plaatsgevonden tijdens de periode 2008-2011 en er werd onterecht een forfaitaire vergoeding aan de voorzitter toegekend voor de periode 2009-2011.

Particulieren

Administratieve geldboetes huurders

Het interne comité adviseert de toezichthouder ook over het al dan niet opleggen van een boete en de hoogte van het bedrag.

Zoals hoger vermeld werd in 2014 aan één huurder een administratieve boete opgelegd ingevolge het niet naleven van de verplichting inzake taalbereidheid. Op basis van het nieuwe uitgewerkte boetesysteem werd de betrokkene een boete van **100 euro** opgelegd. Begin 2015 was daarvan 10 euro afbetaald.

Vóór 2014 werd er aan zeven huurders een administratieve boete opgelegd ingevolge het niet naleven van de verplichting inzake taalbereidheid voor een totaal van 3.102,04 euro.

Dit geeft een totaal bedrag aan boetes van 3.202,04 euro waarvan begin 2015 1.676,02 euro betaald was.

Administratieve maatregelen huurders

Zie Toezicht op de particulieren

Terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen

Zoals hoger vermeld is het agentschap Inspectie RWO bevoegd om de subsidies, toelagen, premies en tegemoetkomingen in te vorderen bij de begunstigden die de voorwaarden waaronder ze werden toegekend niet naleven of die ze niet aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze werden toegekend (art. 3, §1, 5° van het Oprichtingsbesluit).

De afdeling Toezicht behandelt uitsluitend dossiers inzake tegemoetkomingen toegekend in het kader van huisvesting.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen stuurde, met de vraag om in te vorderen, in de loop van 2014 een 30-tal nieuwe dossiers van particulieren door die de verbintenissen niet hebben nageleefd die ze destijds bij de toekenning van een tegemoetkoming hadden aangegaan. Zoals de laatste jaren betrof het voornamelijk dossiers waarbij particulieren de voorwaarden inzake de toekenning van een huursubsidie, zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse

regering van 2 februari 2007³⁰, niet hadden nageleefd. Bij 2/3 van die nieuwe dossiers lag de schuld lager dan 1.000 euro. Om bijkomende invorderingskosten te vermijden (de kost van het betekenen van een dwangbevel loopt al gauw op tot ongeveer 200 euro), werd de schuldenaars een laatste kans gegeven om vrijwillig terug te betalen. In 8 dossiers heeft dat eind 2014 geleid tot een volledige terugbetaling.

In 2014 vaardigde het agentschap Inspectie RWO 26 dwangbevelen uit. Eind 2014 waren er, net zoals het jaar voordien, nog een 100-tal lopende invorderingsdossiers. Sinds midden 2007, het tijdstip waarop het agentschap Inspectie RWO met de invordering startte, werd 1.161.938,69 euro ingevorderd waarvan 413.690,54 euro (weliswaar deels met inbegrip van wettelijke interesten) door de schuldenaars werd terugbetaald.

Sinds midden 2007 werd er een volledige terugbetaling verkregen in 89 dossiers. In een 20-tal dossiers moest de invorderingsprocedure worden stopgezet, omdat de betrokkenen onvermogen zijn, naar het buitenland vertrokken zijn, enz.

Een verdeling van de invorderingsdossiers over de 4 meest voorkomende tegemoetkomingen geeft volgend resultaat:

	<i>aantal invorderings- dossiers</i>	<i>Totaal invorderings- bedrag (in euro)</i>	<i>Ingevorderd bedrag (in euro)</i>
<i>ML</i> ³¹	38	557.631,70	237.224,42
<i>TIL</i> ³²	25	43.771,97	16.742,79
<i>gewestwaarborg</i> ³³	26	335.333,62	40.895,84
<i>huursubsidie</i> ³⁴	92	89.098,61	32.186,97

³⁰ Besluit van de Vlaamse regering van 02 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, *B.S.* 09.03.2007.

³¹ Besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 houdende uitvoering van de artikelen 57 tot 60 van de Huisvestingscode, inzake leningen aan mijnwerkers, *B.S.* 03.02.1989

³² Besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, *B.S.* 31.03.1993

³³ Besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 houdende de voorwaarden betreffende leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van middelgrote woningen, *B.S.* 07.06.1991

Besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen, *B.S.* 16.06.1995

Besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, *B.S.* 18.07.2007

³⁴ Zie voetnoot 5

Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers

KLACHTEN

Volgens het Klachtendecreet heeft iedereen het recht om kosteloos een klacht in te dienen bij een bestuursinstelling over de handelingen en de werking van die bestuursinstelling. Wie niet akkoord gaat met de beoordeling van de klacht (of bij het uitblijven van een beoordeling binnen de wettelijke termijn van 45 dagen) kan in tweede instantie de klacht voorleggen aan de Vlaamse ombudsdienst.

Het agentschap Inspectie is onderworpen aan dit Klachtendecreet. In 2014 ontving de afdeling Toezicht geen klachten over haar werking.

Het decreet is eveneens van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen. De SVK's hebben zich vrijwillig aan het Klachtendecreet onderworpen. Klachten met betrekking tot hun werking worden echter ook vaak naar de afdeling Toezicht gestuurd. In de regel wordt de indiener dan op de bepalingen van het Klachtendecreet gewezen en doorverwezen naar de actor zelf die als eerste de klacht moet behandelen en naar de ombudsman die de klacht indien nodig ook kan onderzoeken en eventueel kan bemiddelen. Indien er echter concrete aanwijzingen zijn dat er mogelijk een ernstige inbreuk werd begaan op de reglementering of wanneer er sprake is van onbehoorlijk bestuur, wordt de zaak toch onderzocht door de afdeling Toezicht.

In 2014 werden 118 klachten bezorgd aan de afdeling. Dat is een lichte stijging tegenover vorig jaar (114 klachten).

Hiervan waren er 77 (65,25%) onontvankelijk, wat betekent dat ze niet werden behandeld (bijvoorbeeld wegens anonieme indiener of wegens kennelijk ongegrond) of doorgestuurd naar de betrokken woonactor. Dat laatste was in 59 dossiers het geval.

De overige 41 klachten (34,75% van het totaal) werden wel als ontvankelijk beoordeeld en onderzocht. Van die groep bleken 19 klachten gegrond (46,34%), 1 deels gegrond (2,44%) en 21 ongegrond (51,22%).

Net als vorig jaar werd 56% van de klachten bezorgd per brief. Zo'n 37% bereikte ons per e-mail, de rest per telefoon of fax.

De klachten hadden betrekking op heel diverse materies. Enkele uitschieters zijn de lange wachttijden voor een woning (38), discussies rond de huurovereenkomst, onder meer bij opzeg (18), en de administratieve werking en afhandeling van kandidatendossiers (17).

VERHALEN

Een kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van een sociaal verhuurder kan verhaal indienen bij de toezichthouder. Het betreft hier een geheel eigen vorm van administratief beroep. De verhaalgronden staan opgesomd in artikel 30 van het KBSH.

In 2014, net zoals in alle andere even jaren, werd geen actualisatie van het inschrijvingsregister doorgevoerd door de sociale woonactoren. Traditioneel betekent dat een daling van het aantal ingediende verhalen. Toch is die daling niet spectaculair, met name van 264 in 2013 naar 243 in 2014. Ter vergelijking: in 2012, het vorige even jaar, waren er 'slechts' 151 ingediende verhalen.

Het leeuwendeel van de verhalen had betrekking op een schrapping uit het register: 152 (62,55%). Daarna komen de verhalen tegen de beslissing van de verhuurder om de weigering door de kandidaat-huurder van een woningaanbod als ongegrond te beschouwen: 29 (11,93%). De laatste verhaalgrond is pas in december 2013 in voege gegaan.

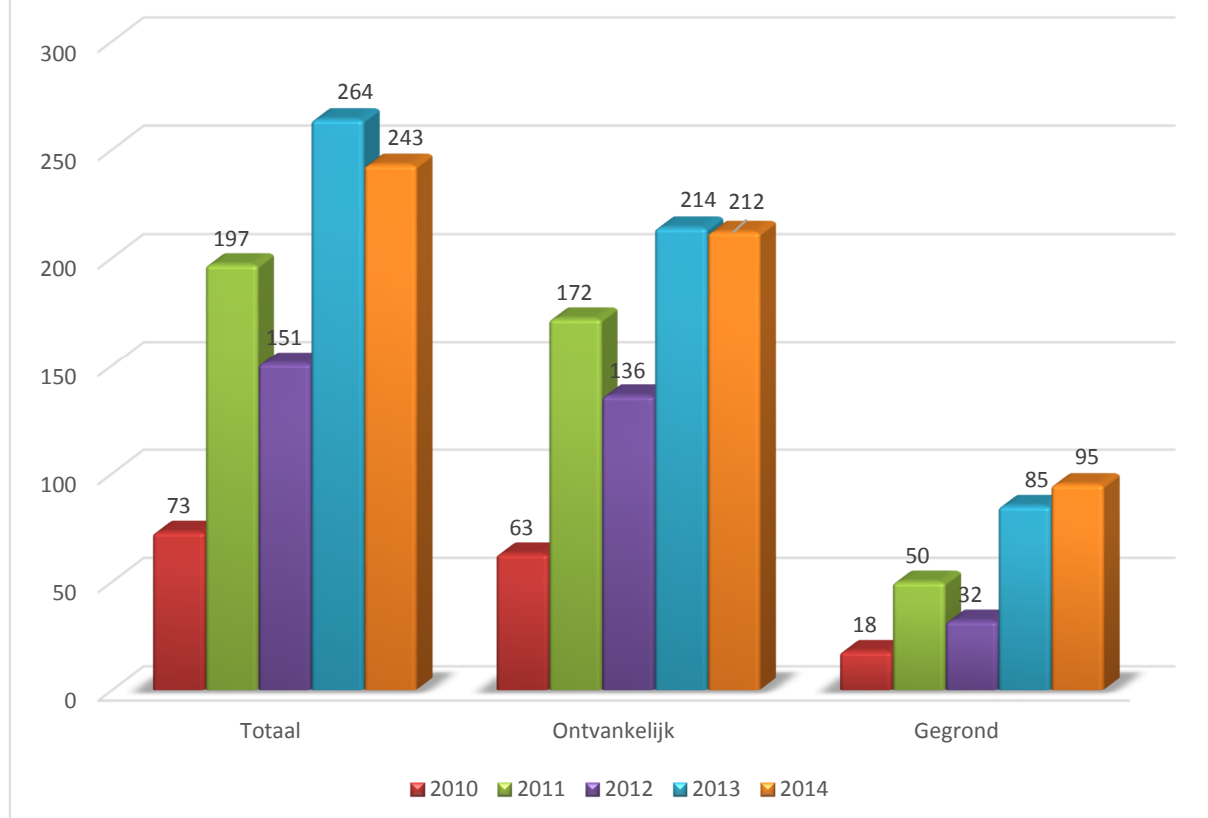
Het weigeren door de sociale verhuurder van een versnelde toewijzing en de gemotiveerde weigering van een batig gerangschikte kandidaat, zijn elk goed voor 15 verhalen (elk 6,17%).

Net als vorig jaar waren er vrij veel verhalen tegen de weigering tot de toetreding van extra personen tot een huurovereenkomst, met name 14 (5,76%). De andere dossiers hadden betrekking op de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat (7), de niet-opname in het referentiebestand voor de huurpremie (7), en de weigering om de kandidaat in te schrijven (4).

Van de ingediende verhalen werden er 212 ontvankelijk bevonden, en dus 31 onontvankelijk. Dat laatste betekent evenwel niet automatisch dat het dossier niet werd behandeld. Indien het verhaal van betrokkene ernstige aanwijzingen bevatte dat de betrokken verhuurder in de fout gaat, werd dat verder onderzocht en indien nodig rechtgezet.

De 212 ontvankelijk verhalen kregen een beoordeling van de toezichthouder, in overleg met de binnendiensten. Daarvan werden er 95 gegrond verklaard, 106 ongegrond en in 11 dossiers was geen beoordeling meer nodig omdat de verhuurder ondertussen op eigen initiatief een foute beslissing had rechtgezet.

Grafiek 8: verhalen kandidaat-huurders



BEROEPEN KANDIDAAT-KOPERS

Wie zich bij toewijzing van een koopwoning benadeeld acht, kan conform artikel 10 van bijlage 1 en van bijlage 2 aan het Overdrachtenbesluit beroep aantekenen bij de toezichthouder.

In 2014 werd geen enkel beroep ingediend.

Lijst van afkortingen

BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
Cotoe	Overlegvergadering toezichthouders
DAC	Derde Arbeidscircuit
EKM	Erkende kredietmaatschappij
GESCO	Gesubsidieerd contractueel
GSC	Gewestelijke sociale correctie
ISV	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband
IRWO	Agentschap Inspectie RWO
KBSH	Kaderbesluit Sociale Huur
KSZ	Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid
MOVI	Netwerk voor management in de Vlaamse overheid
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
ODB	Overdrachtenbesluit
RIZIV	Rijksinstituut voor ziekte- en invaliditeitsverzekering
RVA	Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal verhuurkantoor
VIA	Vlaams Intersectoraal Akkoord
VHP	Vlaams Huurdersplatform
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

Lijst van grafieken

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen + inspecties door de toezichthouders	p. 15
Grafiek 2: aantal inspecties per categorie, per type actor	p. 16
Grafiek 3: Resultaat van het boekjaar: sectorgemiddelde (39 svk's)	p. 31
Grafiek 4: Resultaat van het boekjaar 2013: frequentie (41 svk's)	p. 32
Grafiek 5: schorsingen en vernietigingen per categorie	p. 47
Grafiek 6: beroepen tegen vernietigingen	p. 48
Grafiek 7: ingebrekestellingen per categorie	p. 48
Grafiek 8: verhalen kandidaat-huurders	p. 62



Agentschap Inspectie RWO
Afdeling Toezicht
Koning Albert II-laan 19, bus 22
1210 Brussel
Tel: 02/553.22.00
Fax: 02/553.22.35
toezicht@rwo.vlaanderen.be