



Vlaamse overheid
Agentschap
Inspectie RWO

Jaarrapport 2013

Afdeling Toezicht

Voorwoord

Toezicht vervult zonder meer een belangrijke maatschappelijke opdracht maar Toezicht kan dat niet alleen. Een eerste belangrijke pijler voor een toezicht met slagkracht zijn de waarborgen die de sector zelf biedt voor het naleven van de regelgeving en het naar behoren uitvoeren van zijn opdracht. Toezicht zal verder aandringen op het uitschrijven en naleven van de nodige adequate interne processen en procedures. Als tweede belangrijke pijler moet een goed uitgebouwd toezicht kunnen vertrekken van klare en heldere wetgeving. Het blijft de ambitie van de afdeling om vanuit onze vaststellingen op het terrein daarover de nodige signalen te geven aan het beleid en mee te werken aan de opmaak en evaluatie van nieuwe wetgeving.

Het door de afdeling uitgeoefende toezicht vormt dan het sluitstuk met een dubbele doelstelling: het bewaken van de rechten van de woonbehoeftigen en het behoud van het opgebouwde vermogen van de sector. Tussen beide zijn conflicten mogelijk maar dan primeert de vrijwaring van de rechten en plichten die aan woonbehoeftigen en sociale woonorganisaties zijn toegekend op de wijze waarop de woonorganisaties zich organiseren om daaraan tegemoet te komen. Rechten en plichten liggen vast in de regelgeving, de organisatie heeft hier een dienende rol. De organisatie en de werking van de afdeling werd in 2013 daarop georganiseerd: de directie klanten oefent het sociaal toezicht uit ten voordele van de woonbehoeftigen en de directie actoren richt zich via het financieel toezicht op het behoud van het vermogen.

In 2013 werd veel energie en tijd besteed aan de uitbouw en de implementatie van een degelijk informaticaplatform voor het beheer van de documentatie en het bewaken van de toezichtacties. De projectwerking werd verder ontplooid. Voor de belangrijkste toezichtdomeinen moet dat leiden tot een periodiek basistoezicht.

In het najaar namen we ten slotte afscheid van de heer Paul Michel, het eerste afdelingshoofd die met veel inzet "zijn afdeling" heeft uitgebouwd tot een organisatie die mee het verschil wil maken binnen het beleidsdomein Wonen. Wij danken Paul daarvoor en wensen hem nog veel succes in zijn verder levenstraject.

Christian Fieremans
Afdelingshoofd Toezicht

Hubert BLOEMEN
Administrateur-generaal

Inhoud

Voorwoord	1
Inhoud.....	2
Missie, taken en bevoegdheden	3
Organisatie en werking	8
Organogram	8
Interne werking en organisatie toezicht.....	8
Samenwerking en netwerking.....	13
Communicatie	15
Personeel.....	16
Werkingskosten	16
Toezicht op de sociale woonactoren	17
Financieel toezicht	20
Overheidsopdrachten.....	20
Administratieve werking en beheer	23
Financiën en boekhouding.....	29
Sociaal Toezicht	36
Sociale verhuur	36
Overdrachten.....	42
Verwervingen.....	45
Sociale leningen	46
Toezicht op de particulieren.....	49
Maatregelen, boetes en invorderingen.....	55
Klachten en verhalen kandidaat-huurders.....	60
en beroepen kandidaat-kopers.....	60
Lijst van afkortingen	64
Lijst van grafieken.....	65

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;
- 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.

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.

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.

Sociale woonactoren**Aantal op 31/12/2013**

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)	100
Sociale verhuurkantoren (SVK's)	53
Erkende kredietmaatschappijen (EKM's)	34
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	368

(*) 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:

- 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.

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)

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.

➤ *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 en 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 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 zal er ook een draaiboek met concrete aanbevelingen, gepubliceerd worden.

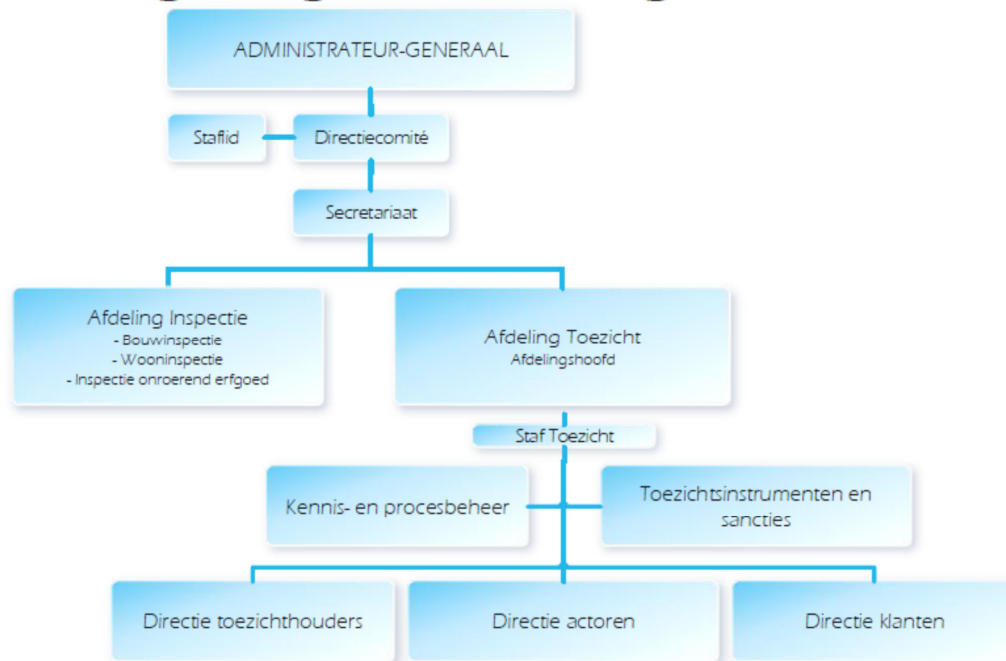
De specifieke opdracht die in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid aan de toezichthouder werd toegewezen, o.a. inzake de controle op de naleving door de bouwheer van de technische normen die gelden voor SHM's bij de uitvoering in natura van een sociale last, is komen te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

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.

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

Organogram⁸

Organogram afdeling Toezicht



Interne werking en organisatie toezicht

Conform het streven van de Vlaamse Regering naar een slagkrachtige overheid, zal het agentschap tegen medio 2014 nog maximaal 136 medewerkers tewerkstellen. Inspectie RWO en de afdeling Toezicht in het bijzonder onderschrijven de doelstelling om 'meer met minder te doen'. De ambitie bestaat binnen het agentschap om de vooropgestelde prioriteiten niet bij te stellen omwille van een verminderde personeelsbezetting maar om bij de uitvoering van het nieuwe personeelsplan sterk in te zetten op multifunctionaliteit en competentieontwikkeling.

Binnen de afdeling Toezicht werd ervoor gekozen om de historische tweedeling bij de toezichthouders tussen de specialisaties financiën en verhuring/overdrachten minder strikt te houden. Toezichthouders worden verondersteld om over een basiskennis te beschikken in

⁸ Het organogram werd in 2012 hertekend. De nieuwe organisatiestructuur werd in 2013 geïmplementeerd met de benoeming van twee nieuwe directeurs.

alle vakdomeinen en aldus multifunctioneel inzetbaar te zijn en zullen hiertoe de nodige vorming en ondersteuning krijgen.

Dat brengt met zich mee dat de binnendiensten hun specifieke specialisatie verder moeten uitbouwen, ter ondersteuning van de toezichthouders. Uiteraard zal er een goede wisselwerking noodzakelijk zijn tussen de algemene kennis van toezichthouders en de expertise van de binnendiensten. De huidige projectwerking (*zie verderop*) biedt alvast een uitgesproken forum voor die wisselwerking.

Om de multifunctionaliteit en competentieopbouw verder te stroomlijnen en om de bedrijfscontinuïteit van alle processen te kunnen blijven garanderen werd er in 2013 in de binnendienst van de afdeling Toezicht een nieuwe organisatiestructuur ingevoerd bestaande uit twee directies: 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.

Binnen de twee directies is het ook de bedoeling dat medewerkers multi-inzetbaar worden, dat ze multifunctioneel kunnen ingeschakeld worden in een ander vakdomein dan het domein waar ze in gespecialiseerd zijn. Die werkwijze komt de algemene bedrijfscontinuïteit binnen de directies ten goede.

Aan elke sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker is nog steeds 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 wordt 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.

Het is niet uitgesloten dat een toezichthouder, indien dat noodzakelijk blijkt te zijn, a priori onderzoek verricht en desgevallend optreedt op basis van de agenda waarin bestuursbeslissingen met verstrekende rechtsgevolgen worden 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 2013 werden verschillende toezichtprojecten opgezet rond specifieke thema's. De resultaten van die onderzoeken worden steeds gebundeld in een rapport dat aan de minister werd bezorgd en gepubliceerd wordt op www.rwo.be.

Het betrof de volgende projecten:

- ✓ sociale verhuring lokale besturen en het VWF;
- ✓ inspecties huurlasten;
- ✓ inspecties huurprijsberekening SHM's;
- ✓ toezicht op de kandidatenregisters, de inschrijvingen en de toewijzingen van sociale huurwoningen bij SHM's;
- ✓ toezicht op de kandidatenregisters, de inschrijvingen en de toewijzingen van sociale koopwoningen bij SHM's;
- ✓ toezicht op de kandidatenregisters, de inschrijvingen, de toewijzingen en de verkoopprijsbepaling van sociale kavels bij SHM's;
- ✓ interne controle SHM's;
- ✓ financiële inspecties SVK's.

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 comité⁹ over een eenvormige toepassing en gelijke behandeling.

⁹ zie deel Maatregelen, boetes en invorderingen

Risicoanalyse

Bij het opmaken van haar planning baseert de afdeling zich op een tweeledige risicoanalyse: een inhoudelijke analyse om de prioritaire toezichtdomeinen te bepalen en een risicoanalyse per actor.

Jaarlijks worden de prioritaire domeinen opnieuw geëvalueerd en zo nodig als gevolg van gewijzigde omstandigheden, wetgeving en resultaten van vorige controleacties bijgestuurd.

Daarbij wordt er op gelet dat:

- de selectie van de toezichtactiviteiten aansluit bij de doelstellingen van het woonbeleid;
- de risico's op inbreuken zo objectief mogelijk ingeschat worden;
- er kan worden aangegeven waarom bepaalde gedetecteerde risico's al dan niet (op korte termijn) onderzocht worden;
- naast een jaarplanning ook prioriteiten en acties op langere termijn bepaald worden.

Die evaluatie gebeurde ook in 2013 maar had geen ingrijpende wijzigingen aan de inhoudelijke prioriteiten tot gevolg. De prioritaire toezichtdomeinen voor 2013 waren:

- Inschrijving kandidaat-huurders en toewijzen huurwoningen;
- Huurprijzen, vermindering onroerende voorheffing en huurlasten;
- Overdracht en in beheer geven van sociaal patrimonium van lokale besturen aan SHM;
- Huurwaarborgen;
- Inschrijving kandidaat-kopers en toewijzingen koopwoningen en kavels;
- Verkooprijzen koopwoningen en kavels (SHM's);
- Verplichtingen kopers (bouwvolumenormen en bewoningsplicht);
- Sociale leningen;
- Gunnen van werken;
- Woningkwaliteit en –bezetting;
- Organisatie en werking van de bestuursorganen;
- Rapportering door de actoren aan de afdeling Toezicht;
- Interne controle;
- Financieel beheer;
- Toezicht op sociale huurders (domiciliefraude, taalbereidheid, leefbaarheid)
- Tegemoetkomingen aan particulieren (renovatiepremies).

Met betrekking tot al die domeinen werden toezichtacties uitgevoerd. Daarnaast werd uiteraard ook ruimte voorzien voor het uitvoeren van veeleer vraaggestuurde toezichtacties zoals de behandeling van klachten, verhalen en beroepen en voor specifieke, ad hoc onderzoeken op vraag van o.a. de minister.

Verhoogd toezicht – multidisciplinair onderzoek

Bij actoren met een verhoogd risicoprofiel worden extra toezichtacties verricht of worden acties die kaderen in de toezichtprojecten bij voorrang uitgevoerd. Voorbeelden van extra acties zijn het nauwgezet opvolgen van gerapporteerde beslissingen binnen de schorsings- en vernietigingstermijn, het uitvoeren van bijkomende steekproeven of inspecties en multidisciplinaire onderzoeken. In 2013 werd bij één SHM een multidisciplinair onderzoek uitgevoerd.

Objectivering risicoanalyse & profielschets

De voorbije jaren zocht de afdeling Toezicht naar manieren om de risicoanalyse per actor verder te verfijnen en te objectiveren. Daartoe wordt eerst een risicoprofiel toegekend per toezichtdomein en daarna pas een globaal risicoprofiel per actor.

Alle elementen die het risicoprofiel per actor onderbouwen, worden ook opgenomen in een profielschets per actor. Die profielschets bevat relevante objectieve informatie over de actor, zoals de rechtsvorm, het aantal en de aard van de bestuursorganen, het organogram,... naast kwantitatieve gegevens zoals financiële ratio's en vaststellingen van Toezicht.

Aan de vaststellingen van Toezicht werd een kwalificatie gekoppeld, die bepaald is aan de hand van een genormeerde inschatting van de ernst van de vastgestelde inbreuken. Elementen die het risicoprofiel per domein bepalen zijn: de totale 'score' van de vastgestelde inbreuken of problemen, het aantal zware of lichte inbreuken, eventuele verzachtende of verzwarende omstandigheden, het aantal en de aard van opgelegde sancties of andere uitgevoerde opvolgingsacties in verhouding tot het aantal uitgevoerde controles en de reikwijdte van die controles.

In de loop van 2013 werden de profielschetsen per actor aangevuld volgens de geobjectiverende methode. Dat proces voltrok zich grotendeels manueel en was daarom erg arbeidsintensief. Met de implementatie van het nieuwe informaticabeheerssysteem (CRM) werd o.m. een geïnformatiseerde opmaak van die profielschetsen in 2013 beoogd. Dat systeem kon echter pas in de tweede helft van het jaar in gebruik genomen worden. Omdat voor het inwerken van de gebruikers en de controle van de gegevens die getransfereerd zijn vanuit de oude Accessdatabank, voldoende tijd uitgetrokken moest worden, kon de automatisering van de profielschets pas in 2014 aangevat worden. Dat proces is momenteel lopende.

Dan zal ook verder onderzocht en afgesproken worden welke kwantitatieve elementen nog aan de profielschets toegevoegd kunnen worden – naast de financiële indicatoren waarmee al eerder gedeeltelijk rekening gehouden werd - en welk gewicht eraan toegekend zal worden bij het bepalen van het risicoprofiel.

Planning

De jaarplanning van de afdeling wordt verder geconcretiseerd in actieplannen per interne dienst en individuele jaarplanningen voor elke medewerker en toezichthouder.

Welke specifieke acties en projecten moeten voortvloeien uit de risicoanalyse wordt afgesproken in projectgroepen waarin zowel de toezichthouders als de interne diensten betrokken zijn. Op die manier kan de haalbaarheid van de toezichtacties beter ingeschat worden. De ingebruikname van het nieuwe informaticasysteem CRM kan daarbij ook zijn diensten bewijzen en maakt tevens een betere opvolging van de planning mogelijk.

Samenwerking en netwerking

Het agentschap Inspectie RWO hecht veel belang aan een goede samenwerking met de andere partners binnen de overheid en aan een zorgvuldige communicatie met de sociale woonactoren. Zo gaf het agentschap in 2013 opnieuw een toelichting bij het jaarrapport en de jaarplanning van de afdeling Toezicht aan de koepelorganisaties van de actoren en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties.



Zij kregen daarbij de mogelijkheid om vragen te stellen en problemen aan te kaarten. Ook met de **visitatieraad**¹⁰ werd overleg gepleegd.

Na een eerste bijeenkomst in het najaar van 2012 kwamen vertegenwoordigers van de visitatieraad, de VMSW, het agentschap Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO in april 2013 opnieuw samen. Op dat moment waren de eerste 12 SHM's gevisiteerd en konden de eerste ervaringen en indrukken daarover worden uitgewisseld. De stelselmatige aanwezigheid van

¹⁰ Meer info over de visitatieraad en zijn commissies is terug te vinden op de website van Wonen-Vlaanderen

de toezichthouder bij de presentatie van het voorlopige visitatierapport op de raad van bestuur van de betrokken SHM werd als zeer positief ervaren.

Eind december vond een derde overlegbijeenkomst plaats. Toen waren er al 25 visitatierapporten gepubliceerd. Voor de afdeling Toezicht stond vooral de wijze waarop een systematische opvolging van zowel de vrijwillige als de opgelegde verbeterplannen kan gebeuren, centraal en dat zowel ten behoeve van de eigen raad van bestuur als ten behoeve van de overheid. Om de rol van de toezichthouder daarin scherp te stellen werd er afgesproken om begin 2014 specifiek daarover een afzonderlijke bijeenkomst met Wonen-Vlaanderen te houden.

De afdeling Toezicht nam ook in 2013 actief deel aan de netwerkbijeenkomsten van de werkgroep Handhaving van MOVI, een netwerk voor management in de Vlaamse overheid. Daarop kwamen onder meer de ontwikkeling naar een multidisciplinaire aanpak van toezicht, de aansprakelijkheid van de toezichthouders en de opdracht van het College van Ambtenaren-Generaal tot inventarisering van de inspectiediensten, aan bod. De uitvoering van die opdracht wordt in 2014 voortgezet.

Eveneens binnen MOVI vond een bespreking plaats rond een studie die Inspectie Werkgelegenheid en Sociale Economie uitschreef in het kader van de effectmeting van inspectie op normconform handelen. De Universiteit van Maastricht werd gevraagd om instrumenten aan te reiken om zo'n meting uit te voeren in de praktijk. De studie biedt een goede handleiding over hoe je impact en effect kunt meten op basis van allerlei parameters en indicatoren. Het omzetten daarvan in de praktijk zal evenwel een zoektocht worden naar de meest gepaste systematiek / methodiek. De studie stelt voor om samen te werken met andere gewestelijke en federale inspectiediensten. Op 12 september kwam dat onderwerp ter sprake op een internationaal colloquium in Nederland (via Universiteit Maastricht) dat twee afgevaardigden van de afdeling Toezicht bijwoonden.

Op het maandelijks overleg met de afdeling Woonbeleid van Wonen-Vlaanderen en de VMSW, "SOS Huur" genaamd, worden knelpunten gesignaleerd, interpretaties op elkaar afgestemd en informatie, documentatie en adviezen uitgewisseld. Eind 2013 was dat vooral toegespitst op het gewijzigde Kaderbesluit Sociale Huur.

De lokale politie wordt soms gevraagd assistentie te verlenen bij onderzoeken naar domiciliefraude. De politieambtenaren zijn echter niet altijd goed op de hoogte van de bevoegdheden en opdrachten van een toezichthouder. Twee toezichthouders gingen daarom ter plaatse een toelichting geven aan de politiezone Wetteren.

In 2013 werd door de afdeling Woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen bij de opmaak van verschillende reglementaire teksten een beroep gedaan op de afdeling Toezicht. Zo werd voor het ontwerp van besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van nadere regels met betrekking tot beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen alsook bij

de opmaak van het nieuwe ministerieel besluit boekhouding voor SVK's¹¹ een insteek gevraagd van de afdeling Toezicht. Mogelijke lacunes in de reglementering die in de praktijk problemen met zich meebrengen, worden daarnaast ook stevast gemeld aan de afdeling Woonbeleid. Omgekeerd deed de afdeling Toezicht in 2013 ook een beroep op de afdeling Woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen voor verduidelijking van de reglementering, onder meer voor het project financiële inspecties bij SVK's.

Communicatie

De publiekscommunicatie van de afdeling Toezicht verliep in 2013 verder via de website www.rwo.be, voor de andere beleidsdomeinentiteiten enkel nog een 'doorkliksite'. De ontwikkeling van een eigen website voor het agentschap blijft een prioriteit binnen het ICT-plan van het agentschap. Daarbinnen wordt de mogelijkheid onderzocht om een webapplicatie te ontwikkelen waarlangs de communicatie met de actoren kan verlopen voor onder meer het insturen van bestuursbeslissingen en kwartaalrapporteringen.

Aan de info voor woonactoren op www.rwo.be werden begin 2013 notuleringsaanbevelingen toegevoegd. Tevens werd een aantal nieuwe globale rapporten gepubliceerd over thematische onderzoeken en ook één rapport van een multidisciplinair onderzoek bij een sociale huisvestingsmaatschappij.

Naar aanleiding van de in het najaar door de VMSW georganiseerde provinciale infosessies voor nieuwe bestuurders waaraan de toezichthouders hun medewerking verleenden, werd een algemene infobrochure gemaakt.

De organisatiecommunicatie werd in 2013 grondig hervormd. De kennis en informatie uit het bestaande documentatiesysteem van de afdeling Toezicht werd volledig geïntegreerd in Sharepoint. Via dit platform wordt voortaan informatie gedeeld en kan er online worden samengewerkt.

Eind juni keurde het directiecomité het Communicatieplan 2013 – 2016 goed. Gedurende die termijn wil het agentschap zijn communicatiekanalen optimaliseren, zijn naamsbekendheid verhogen, een eigen huisstijl ontwikkelen en de interne overlegcultuur verder uitbouwen.

Openbaarheid van bestuur

De afdeling Toezicht ontving vier aanvragen voor de openbaarmaking van bestuursdocumenten. Drie daarvan werden ingewilligd. De vraag van een huisvestingsmaatschappij om de identiteit van een klager bekend te maken, werd om privacy-redenen geweigerd.

¹¹ Ministerieel besluit 5 juli 2013 tot uitvoering van artikel 16, 1ste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, *B.S. 16.08.2013*.

Personeel

Op 31 december 2013 telde de afdeling Toezicht 36¹² personeelsleden, waaronder 16 gemandateerd als toezichthouder en 20 personeelsleden werkzaam in de binnendienst. Vier toezichthouders nemen ook leidinggevende en/of coördinerende taken op zich.

De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg 34,8 voltijdse equivalenten. Dat verschil is te wijten aan een aantal personeelsleden dat deeltijds werkt.

Personeelsaantal op 31.12.2013 (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	10	11	12	3	24	6	6	0	35	1

Personeelscapaciteit in 2013 (in voltijdse equivalenten)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	contr
34,7	16,5	18,2	10	10,2	11,5	3	23,1	5,6	6	0	33,7	1

Vormingsactiviteiten 2013

Alle personeelsleden hebben in 2013 deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit.

Werkingskosten

De werkingskosten van de afdeling Toezicht bedroegen in 2013:

- personeelsgebonden uitgaven: 2.536.885 euro;
- logistieke uitgaven: 48.542,27 euro (in 2012: 33.117,90 euro).

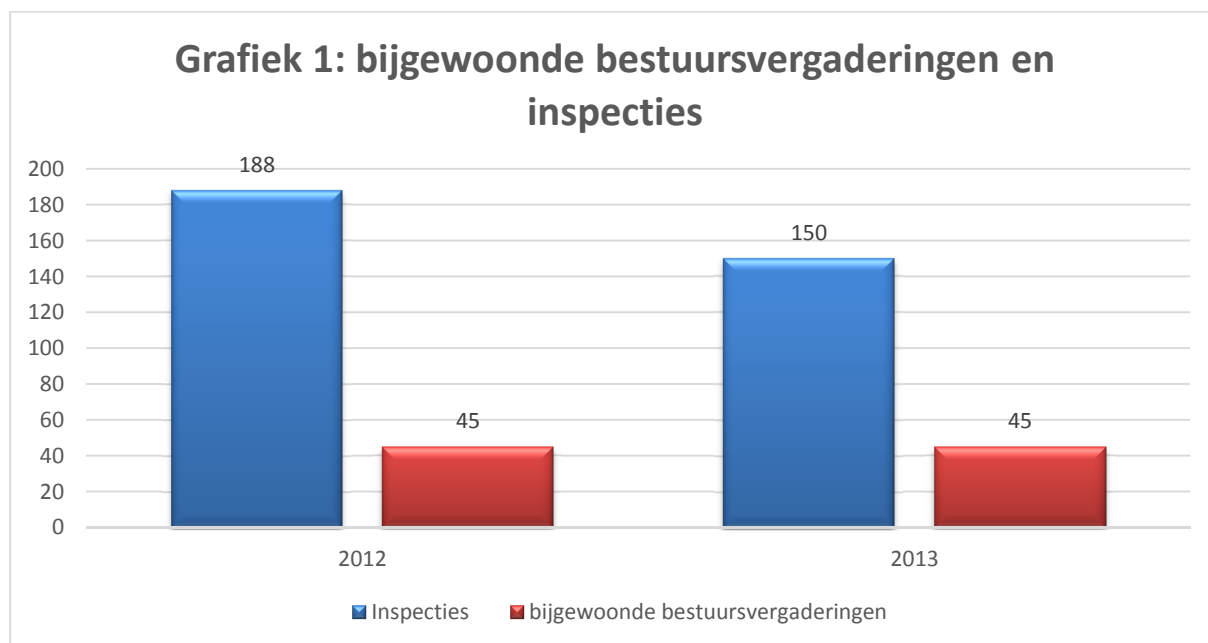
Tot de personeelsgebonden uitgaven behoren: de wedde, maaltijdcheques, vakantiegeld, provisie vakantiegeld, eindejaarspremie, toelagen, kindergeld, vergoedingen en hospitalisatieverzekering. De kosten voor woon-werkverkeer werden niet opgenomen.

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

¹² Door de implementatie van een nieuwe organisatiestructuur werd het secretariaat ondergebracht in een stafdienst wat een daling van het aantal personeelsleden tot gevolg had.

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.



Eind 2012 heeft de afdeling Toezicht een evaluatie gemaakt van de ontvangen vergaderdocumenten. Het onderzoek zocht een antwoord op:

- Laat de agenda - inclusief bijlagen, bv. voorstel van beslissing - toe om in te schatten wat op de vergadering zal besproken worden ?
- Wordt de beslissing gemotiveerd op basis van feitelijke en juridische overwegingen?
- Stemmen de besproken punten overeen met de agenda of werden er punten toegevoegd aan de agenda ?
- Is er bij toevoeging van agendapunten sprake van hoogdringendheid ? Hoe wordt dit gemotiveerd ?
- Worden beslissingen genomen door het daartoe bevoegde beheersorgaan ?

Meer specifiek werden de volgende topics onderzocht :

- versnelde toewijzingen;
- gemotiveerde weigeringen;
- toewijzingen huurwoningen (standaard);
- kandidatenregisters en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels;
- verkoopprijzen koopwoningen;
- verkoopprijzen sociale kavels;
- decretaal voorkooprecht;
- wederinkopen;
- verkoop niet-verhuurbare woningen;
- gunningen overheidsopdrachten.

Daarnaast werd er nagegaan of de raad van bestuur minstens 1 maal per jaar een bespreking wijdde aan de volgende onderwerpen:

- woningkwaliteit van het globale patrimonium (SHM's en SVK's);
- leegstand en woningbezetting;
- vaststellen huurprijzen;
- huurlasten;
- begroting (SVK's);
- financiële planning (SHM's).

De bevindingen van dat onderzoek hebben geleid tot een aantal aanbevelingen inzake documentatie en notulering die de bestuurders en Toezicht in staat moeten stellen om respectievelijk gefundeerde beslissingen te nemen en met kennis van zaken toezicht uit te oefenen. De afdeling Toezicht wil nagaan of de actor alle elementen in overweging



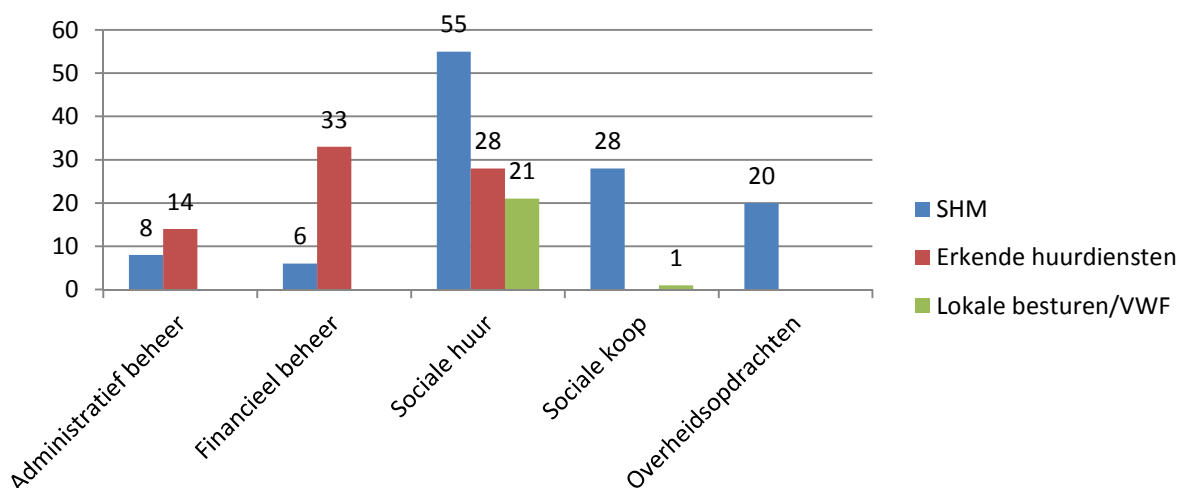
genomen heeft die nodig zijn om een beslissing te kunnen nemen die in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de principes van behoorlijk bestuur. Bovendien zal zo de beoordeling van die beslissingen door de toezichthouder voor alle actoren op een uniforme wijze kunnen verlopen.

In 2013 woonden de toezichthouders de vergaderingen van de bestuursorganen vooral bij in het licht van specifieke aandachtspunten en de voorstelling door de visitatiecommissie van het voorlopige visitatierapport.

In het kader van de toezichtprojecten voerden de toezichthouders in 2013 150 inspecties uit bij de sociale woonactoren, met name m.b.t. de wetgeving overheidsopdrachten, de registers en de toewijzingen van sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels, de toepassing van de sociale huurreglementering door lokale besturen en het VWF, de individuele afrekening van huurlasten, de huurprijsberekening en de woningkwaliteit.

In 2013 werd één SHM onderworpen aan een multidisciplinair onderzoek.

Grafiek 2: aantal inspecties per onderwerp per type actor



Overheidsopdrachten

Inzake overheidsopdrachten gaat de afdeling Toezicht na of de SHM's en de SVK's de wetgeving ter zake respecteren. Daartoe moeten alle gunningsbeslissingen i.v.m. werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van 5.500 euro¹³ 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 zelfs multidisciplinair onderzoek of kan integraal aan de overheidsopdrachtenproblematiek gewijd zijn. In 2013 werd er systematisch een controle ter plaatse uitgevoerd bij die actoren met een verhoogd risicoprofiel voor overheidsopdrachten.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2013 werden twee beslissingen vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werd er één geschorst in afwachting van bijkomende informatie. Eén 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. De andere vernietiging betrof een opsplitsing in percelen ter ontwijking van het drempelbedrag om een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking te kunnen toepassen. Tegen die vernietigingen werd er geen beroep ingesteld bij de Vlaamse regering.

Het gebruikelijke 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 inbreuken op de wetgeving overheidsopdrachten zal de actor wel in gebreke gesteld worden.

¹³ 8.500 euro vanaf 1 juli 2013

Toezichtprojecten

Bij het bepalen van de steekproeven werd er rekening gehouden met meerdere factoren, zoals een eventueel verhoogd risicoprofiel, de drempelbedragen die gelden voor overheidsopdrachten, het financieringstype van projecten en het al dan niet in overleg gaan met de VMSW. Naast de uitvoering van steekproeven werden er bij actoren met een verhoogd risicoprofiel voor overheidsopdrachten ook 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. In 2013 werden twintig inspecties uitgevoerd specifiek gericht op de controle van de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten.

In 2013 werden ook 174 steekproeven verricht op gunningen die ofwel gemeld werden via de driemaandelijksse rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten, de boekhouding ofwel vastgesteld werden tijdens een inspectie. Gezien het verhoogde risico werd, zoals de voorgaande jaren, prioritair toezicht uitgeoefend op de gunningen met een bestelbedrag boven 67.000 euro waaromtrent er geen overleg was geweest met de VMSW.

Verder werd, gelet op het hoge aantal inbreuken in het verleden, aandacht besteed aan de "kleine gunningen", zijnde de gunningen met een bestelbedrag tot 67.000 euro. Er werd eveneens blijvend aandacht besteed aan gunningsbeslissingen tot aanstelling van architecten. In het verleden werd immers veelvuldig vastgesteld dat SHM's niet of onvoldoende de concurrentie raadplegen bij de aanstelling van ontwerpers.

Op basis van de resultaten van de steekproeven en de vaststellingen van toezichthouders werden in totaal 23 actoren post factum in gebreke gesteld wegens inhoudelijke inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten. Daartegen werden 11 verweerschriften ingediend waarvan er één gegrond, twee deels gegrond, zeven ongegrond en één onontvankelijk verklaard werden.

Meer dan de helft van de voormelde actoren werd in gebreke gesteld omdat er geen of onvoldoende concurrentie werd geraadpleegd. In zes gevallen werd de verplichting tot raadpleging van de concurrentie volledig miskend. Ook het foutief inroepen van hoogdringendheid bij toepassing van de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd meermaals vastgesteld. Een andere frequente vaststelling is de foutieve toepassing van de lijst van geselecteerden bij de aanstelling van ontwerpers. Verder werden ook inbreuken geconstateerd tegen de ramingsregels van toepassing voor dienstenopdrachten zoals het onderhoud van centrale verwarming, poetsdiensten en verzekeringsdiensten.

Het aantal ingebrekestellingen voor inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten (zie grafiek 9 op blz 47) 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. Naast de ingebrekestelling wegens inhoudelijke schending van de wetgeving overheidsopdrachten werden eveneens acht actoren in gebreke gesteld voor het niet, het laattijdig of onvolledig indienen van de kwartaalrapportering inzake overheidsopdrachten en/of onroerende transacties. Bij zes actoren werd wegens herhaald vastgestelde inbreuken een boete opgelegd.

Op 1 juli 2013 trad de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten in werking. Daardoor wijzigde het regelgevend kader voor overheidsopdrachten ingrijpend. Het drempelbedrag voor de toepassing van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd onder andere verhoogd tot 85.000 euro. Verder werden er extra mogelijkheden gecreëerd om opdrachten toe te wijzen. Zo wordt een meer veralgemeende toepassing mogelijk gemaakt van de raamovereenkomsten wat onder meer van nut kan zijn bij de toewijzing van onderhouds- en herstellingswerken. De geldigheidsduur van de lijst van geselecteerden, binnen de sector vaak gehanteerd voor de aanstelling van ontwerpers, werd ook uitgebreid tot drie jaar.

Om inbreuken ingevolge een gebrek aan kennis van de materie te minimaliseren, wordt er bij de communicatie over de vastgestelde tekortkomingen, naast de nodige toelichting, ook steeds aangegeven welke procedures de actor wél kan toepassen om conform de regels te handelen. Tot slot wordt bij inspecties ter plaatse ook steeds de suggestie meegegeven om de krachten te bundelen en mogelijke typebestekken en 'best-practices' centraal beschikbaar te stellen van collega SHM's.

Administratieve werking en beheer

Het toezicht op het vlak van administratieve werking en beheer gaat na of de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren de regelgeving volgen met betrekking tot die materie en of de beslissingen ter zake kaderen binnen de principes van behoorlijk bestuur.

Wat de SHM's betreft werden in het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008¹⁴ nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten opgenomen. Het gaat onder meer om regels betreffende de zitpenningen voor bestuurders, bezoldiging van de directeur en bekendmaking van het beloningspakket.

De Raad Van State verklaarde in zijn arrest d.d. 18 november 2013 dat ministerieel besluit onwettig op basis van artikel 159 van de Grondwet omwille van de miskennis van een substantiële vormvereiste. Er werd bij de opmaak van het besluit met name geen advies gevraagd aan de afdeling Wetgeving van de Raad. De Raad heeft zich echter verder niet uitgesproken over de concrete inhoud van dit besluit.

Dat brengt met zich mee dat de afdeling Toezicht genoodzaakt is om, in afwachting van een sluitend reglementair kader, de beheersbeslissingen van de SHM's te toetsen aan de beginselen van behoorlijk bestuur. De bepalingen van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 zullen daarbij verder als toetsingskader dienen.

Zitpenningen van de bestuurders van een SHM

Voor het bijwonen van de vergaderingen kan aan de leden van de beheersorganen van een SHM een zitpenning worden toegekend. Die zitpenning mag conform het hogervermelde ministerieel besluit 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 grenzen¹⁵, namelijk een minimum van 28,57 euro en een maximum van 124,98 euro, gekoppeld aan de spilindex 138,01. Op 1 januari 2013 kwam het presentiegeld aan de spilindex van 1,6084 neer op 45,95 euro minimum en 201,01 euro maximum.

¹⁴ Ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen, B.S. 28.10.2008.

¹⁵ Besluit van de Vlaamse regering d.d. 5 juni 2009 houdende de bezoldigingsregeling van de lokale en provinciale mandataris, B.S. 19.06.2009, art. 11.

Bezoldiging van de directeur van een SHM

Artikel 8 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 regelt de bezoldiging van de directeur van een SHM. Het algemeen principe is dat de raad van bestuur het salaris van de directeur van een SHM vaststelt binnen bepaalde maximumgrenzen. Zo kan de raad van bestuur onder bepaalde voorwaarden een schaalverhoging toekennen tot maximum de schaal A311. Daarbij wordt er op toegezien dat er ook rekening wordt gehouden met de doelstellingen die aan de directeur werden opgelegd, de zwaarte van zijn opdracht, de grootte, de financieel-economische toestand en de draagkracht van de SHM.

Bij uitzonderlijk presteren kan het loon worden aangevuld met een managementtoelage die, overeenkomstig artikel 9 van het MB, tot 20% van het geïndexeerde jaarsalaris kan belopen. Er kan eveneens een groepsverzekering worden afgesloten voor de directeur.

De gegevens van het beloningspakket van de directeur moeten bij iedere nieuwe aanwerving of bij een wijziging van een lopende arbeidsovereenkomst bekendgemaakt worden op de website van de VMSW én opgenomen worden in het jaarverslag van de betrokken SHM.

Interne controle bij SVK's

Op 1 januari 2013 trad het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit¹⁶ voor SVK's in werking. In artikel 4,7° is bepaald dat een SVK, om erkend te kunnen worden en te blijven, moet beschikken over een systeem van interne controle.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2013 werden de notulen van de diverse actoren nagelezen voor wat administratieve werking en beheer betreft op aansturen van de toezichthouders of op basis van een risico inschatting.

In 2013 werden er tien beslissingen geschorst en acht vernietigd, omdat die niet kaderden in de maatschappelijke opdracht, de financiële situatie van de actor of niet strookten met de regelgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur.

Het merendeel van de geschorste en/of vernietigde beslissingen had betrekking op de verloning en vergoedingen voor de directeur en de andere werknemers. Concreet ging het om beslissingen inzake de verloning, dienstwagens, forfaitaire vergoedingen, geschenken en de terugbetaling van gemaakte kosten en premies.

¹⁶ Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, B.S. 07.09.2012.

Zo werd voor twee werknemers van een SHM een groepsverzekering ingevoerd met terugwerkende kracht en dat van bij aanvang van de arbeidsovereenkomst. Voor beide werknemers samen zou dat neerkomen op een éénmalige bijdrage voor de SHM van 22.961,45 euro. Die beslissing werd vernietigd, omdat het nemen van raadsbeslissingen met terugwerkende kracht niet kadert binnen de algemeen aanvaarde regels van behoorlijk bestuur. Tevens druist het in tegen de regels van de redelijkheid. Daarenboven leidde de financiering van de groepsverzekering, gelet op de financiële situatie van de betrokken actor, tot een inbreuk op het zuinigheidsbeginsel wat een onderdeel is van de regels van goed bestuur.

Tegen één van de vernietigde beslissingen inzake verloning en vergoedingen voor de directeur en andere werknemers ging de actor in beroep bij de Vlaamse regering. Het beroep werd niet ingewilligd.

Tegen een vernietiging van een samenwerkingsovereenkomst met een SVK werd eveneens in beroep gegaan bij de Vlaamse regering. Het beroep werd deels ingewilligd.

Er werden vijftien ingebrekestellingen verstuurd waarvan twaalf voor het niet (tijdig) bezorgen van (bestuurs-)documenten en voor het niet of laattijdig rapporteren (inclusief kwartaalrapportering). De overige drie ingebrekestellingen hadden betrekking op het systeem van interne controle. Zo werden er inbreuken vastgesteld op de procedures loonadministratie, inkomende facturen en betaalbaarstelling, kas- en liquiditeitenbeheer en de klachtenprocedure evenals op de interne controle betreffende het beheer van het wagenpark.

Toezichtprojecten

In 2013 werden verschillende toezichtprojecten uitgevoerd met betrekking tot het toezichtsdomein administratieve werking en beheer. De resultaten van die projecten werden in rapporten verwerkt die u kunt nalezen op de website www.rwo.be.

Bekendmaking van het bezoldigingspakket SHM's

Er werd gecontroleerd of de SHM's hun bezoldigingspakket hadden gepubliceerd op de website van de VMSW. Steekproefsgewijs werd ook nagegaan of een vermelding van het beloningspakket werd opgenomen in de jaarverslagen 2012. De SHM's die niet voldeden aan de voormelde verplichtingen werden daartoe aangemaand.

Huishoudelijk reglement bij de SHM's

In de periode 2011-2013 hebben de SHM's hun statuten moeten conformeren aan nieuwe modelstatuten. Artikel 9 van die modelstatuten bepaalt dat een huishoudelijk reglement moet worden opgesteld dat onder meer een nadere regeling bevat in verband met de toepassing van de statuten en vennootschapszaken in het algemeen. Vanuit de afdeling Toezicht werd er aangedrongen om daar werk van te maken.

Financiële procedures, deontologische code bestuurders, deontologische code personeel en klachtenprocedure bij de SHM's

Het agentschap Inspectie RWO beschikte reeds over gegevens omtrent interne controleprocedures, bestuursdocumenten en controleorganen als resultaat van een bevraging van eind 2011 en uit financiële inspecties van de voorbije jaren.

In navolging daarvan werden eind 2012 de ontbrekende financiële procedures, de deontologische code bestuurders, de deontologische code personeel en de klachtenprocedure opgevraagd.

Indien die procedures en codes niet aanwezig waren, werden de SHM's verzocht om die op te stellen.

Uit de resultaten van de bevraging van 2012 blijkt alvast dat de SHM's een inhaalbeweging hebben uitgevoerd. Beduidend meer SHM's beschikken over financiële procedures, deontologische codes bestuurders, deontologische codes personeel en klachtenprocedures ten opzichte van de bevraging van 2011.

Met betrekking tot de klachtenprocedure bepaalt het Vlaams Klachtendecreet dat elke bestuursinstelling zorg draagt voor een behoorlijke behandeling van de mondelinge en schriftelijke klachten over haar handelingen en werking. Daartoe moet een schriftelijke klachtenvoorziening worden opgemaakt. In juli 2013 werd in het kader van een toezichtproject nagegaan of de klachtenprocedures in overeenstemming waren met het Klachtendecreet. Slechts 2 SHM's beschikten al over een correcte procedure. Aan alle andere SHM's met een klachtenprocedure werd gevraagd de procedure aan te passen. Daarnaast werden ook die SHM's die nog niet over een klachtenprocedure beschikten, opnieuw aangeschreven met de vraag er alsnog één op te stellen. Eerder was hen, in het kader van de bevraging van eind 2012, al gevraagd er één op te maken.

Vergoedingen bestuurders van de SHM's

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

In dat kader werden op basis van een aantal financiële criteria 19 SHM's geselecteerd en eind 2013 aangeschreven om gegevens (boekjaar 2011-2012) over de presentiegelden,

verplaatsingskosten en eventuele andere vergoedingen van hun bestuurders te bezorgen.

Ondertussen werd die steekproef afgerond. De resultaten en bevindingen



zullen worden opgenomen in een rapport dat in het tweede kwartaal van 2014 zal terug te vinden zijn op de website www.rwo.be.

Interne controle bij de SVK's

In het kader van de financiële inspecties verzamelt en beoordeelt Toezicht sinds geruime tijd diverse interne controledocumenten, bestuursdocumenten en gegevens omtrent controleorganen van de erkende SVK's. De focus lag aanvankelijk op de financiële procedures gelet op de fraudegevoeligheid. Om zicht te krijgen op de niet-financiële controledocumenten, bestuursdocumenten en controleorganen werden de SVK's in 2013 daarover bevraagd. Eén SVK dat niet reageerde werd na herinnering in gebreke gesteld.

Naast de inventarisatie van de aanwezige interne controleprocedures, bestuursdocumenten en controleorganen bij de SVK's had de bevraging als opzet de SVK's te sensibiliseren op het vlak van zelfcontrole.

Uit de bevraging bleek alvast dat de SVK's goed scoren voor wat betreft de financiële controleprocedures, bestuursdocumenten en controleorganen. Wat de niet-financiële procedures en documenten betreft scoren zij minder goed, met uitzondering van de klachtenprocedure waar alle SVK's over beschikken.

Verder werd vastgesteld dat niet alle SVK's een huishoudelijk reglement hebben. Het verdient nochtans aanbeveling een dergelijk reglement aan te nemen omdat het, in toepassing van de statuten, regels bevat betreffende de werking en de bevoegdheid van de beheersorganen van het SVK.

In 2013 werden 22 SVK's bezocht in het kader van een financiële inspectie. De SVK's werden geselecteerd op basis van vastgestelde problemen tijdens vorige inspecties. Daarbij werd ook stilgestaan bij het systeem van interne controle. Dienaangaande werd de concrete toepassing van een aantal financiële procedures nader bekeken. Dat wordt beschreven in het luik financiën en boekhouding van dit jaarverslag.

Financiën en boekhouding

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

Alle actoren zijn onderworpen aan de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen¹⁷. 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 overheid¹⁸.

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 2003¹⁹. Tot en met boekjaar 2013 is tevens het ministerieel besluit van 22 december 2008²⁰ van toepassing voor alle gesubsidieerde SVK's.

Naast de jaarlijkse basiscontroles worden aan de hand van een risicoanalyse, bijkomende controles uitgeoefend.

Financiële controles bij SHM's

Elk jaar dienen de SHM's een financiële rapportering in bij de VMSW die de gegevens ter beschikking stelt van de afdeling Toezicht²¹, die ze vervolgens inbrengt in haar financieel analysesysteem.



¹⁷ Wet van 19 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen, *B.S.* 04.09.1975.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ De financiële rapportering van SHM Vitare is voor boekjaar 2012 nog niet ter beschikking, deze SHM is pas erkend sinds oktober 2012.

Om de correctheid ervan te verifiëren voerde de afdeling er een aantal basiscontroles op uit. Bij 31 SHM's werden voor het boekjaar 2012 verschillen vastgesteld tussen de financiële rapportering en de neergelegde jaarrekening. Op aangeven van Toezicht werkten alle SHM's die verschillen, die te wijten waren aan tikfouten, een verkeerd gebruik van rekeningnummers of aan aanpassingen aan de jaarrekening na de indiening van de financiële rapportering, weg.

Naast die jaarlijkse basiscontrole werden de participaties die de SHM's aanhouden in andere vennootschappen, geïnterpreteerd. Uit de boekhoudkundige gegevens van 2012 bleek dat zeventien SHM's voor een totaal bedrag van 611.210,66 euro participeerden in het maatschappelijk kapitaal van erkende kredietmaatschappijen (556.877,02 euro), een verzekeringsmaatschappij (15.800,00 euro) en in vier andere vennootschappen (38.533,64 euro). Dat zal in 2014 voorwerp uitmaken van verder onderzoek.

De afdeling deed eveneens een controle op de aanleg van een wettelijke reserve. Voor een CVBA moet die minimaal 1/10 van het vast gedeelte van het maatschappelijk kapitaal bedragen, voor een NV 1/10 van het maatschappelijk kapitaal. Tot zolang dat minimum niet wordt bereikt moet jaarlijks, d.m.v. een beslissing van de algemene vergadering, van de nettowinst een bedrag van ten minste 1/20 afgenomen worden voor de vorming van een reserve.

Bij één SHM was de wettelijke reserve in het boekjaar 2012 ontoereikend. Toch werd er geen afname gedaan op de nettowinst. Op aandringen van Toezicht zal op de eerstvolgende algemene vergadering daaromtrent de gepaste beslissing worden genomen.

Ook werd nagegaan of alle aandelen werden volstort. Op elk aandeel dat een inbreng in geld en op elk aandeel dat geheel of gedeeltelijk een inbreng in natura vertegenwoordigt moet immers één vierde worden volstort.

Bij één SHM werden niet alle aandelen voor ¼ volgestort. De maatschappij werd verzocht dat recht te zetten op de eerstvolgende algemene vergadering.

Financiële controles bij SVK's, huurdersbonden en Vlaams Huurdersplatform

Elk jaar dienen de gesubsidieerde SVK's²² aan de hand van een modeldocument een financiële rapportering in bij Wonen-Vlaanderen die de gegevens vervolgens ter beschikking stelt van de afdeling Toezicht, die daarop in 2013 een aantal basiscontroles uitvoerde.

²² Op 31 december 2013 zijn er 46 gesubsidieerde SVK's op een totaal aantal van 52 erkende SVK's

Zo werd nagegaan of de financiële rapportering overeenstemde met de interne jaarrekening. Bij zeven SVK's was dat niet het geval. Die SVK's voerden op vraag van Toezicht de nodige correcties uit.

Een uniforme financiële rapportering is een essentiële voorwaarde voor een correcte financiële sectoranalyse. Alle gesubsidieerde SVK's maken gebruik van het door Wonen-Vlaanderen ter beschikking gestelde sjabloon.

Nader onderzoek van de financiële rapportering wees uit dat, conform de boekhoudkundige regels, voor alle gesubsidieerde SVK's het totaal van de actief- en passiefrekeningen evenals het totaal van alle kosten- en opbrengstenrekeningen aan elkaar gelijk waren.

Bij elf gesubsidieerde SVK's werd vastgesteld dat een actiefrekening een creditsaldo en/of een passiefrekening een debetsaldo vertoonde. Vier SVK's hadden een opbrengstenrekening met een debetsaldo. Bij drie gesubsidieerde SVK's vertoonde de wachtrekening op 31/12/2012 een saldo, wat in principe op het einde van het boekjaar niet mag voorkomen. Bij zes SVK's was er geen overeenstemming tussen de boekhoudkundige rekeningen m.b.t. dubieuze debiteuren en geboekte waardeverminderingen. Die vaststellingen worden meegenomen bij een volgende inspectieronde.

Naast die basisonderzoeken voerden de toezichthouders aan de hand van een draaiboek een aantal risico gestuurde financiële inspecties ter plaatse uit bij 22 gesubsidieerde SVK's, twee huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform.

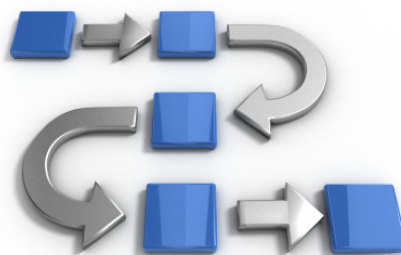
Bij zestien actoren stelden ze fouten vast in de subsidieverantwoording. Bij twee actoren leidde dat tot een voorstel van de toezichthouder om de subsidie-afrekening te wijzigen voor een totaal bedrag van 5.169,76 euro. De betrokken actoren hadden de mogelijkheid om daartegen een bezwaar in te dienen maar deden dat niet. De toezichthouder bezorgde het inspectieverslag telkens ook aan Wonen-Vlaanderen.

Om te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden moeten de SVK's onder meer zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle. In het licht daarvan bekeken de toezichthouders of de procedures m.b.t. de inkomende facturen en betalingen, het kas- en liquiditeitenbeheer en de loonadministratie inhoudelijk voldoende sluitend zijn en of die procedures in de praktijk effectief werden toegepast.

Het eindrapport dat het resultaat van die onderzoeken bundelt wordt in de loop van 2014 opgemaakt.

Financiële sectoranalyses

Het agentschap Inspectie RWO heeft een financieel analysesysteem ontwikkeld dat tot doel heeft om op structurele wijze een beeld te geven van de financiële situatie van een actor en is gericht op het detecteren van risico's en significante afwijkingen zodat bepaalde problemen in kaart kunnen worden gebracht. Daarnaast



kan een aantal indicatoren uit de analyse gebruikt worden bij de evaluatie van bepaalde beslissingen van bestuursorganen. Tevens kan het financieel analysesysteem dienen om de toezichthouders aan te sturen bij de uitvoering van (financiële) inspecties.

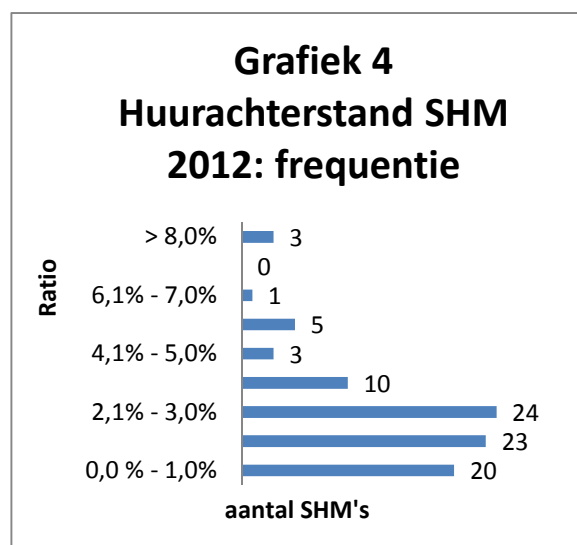
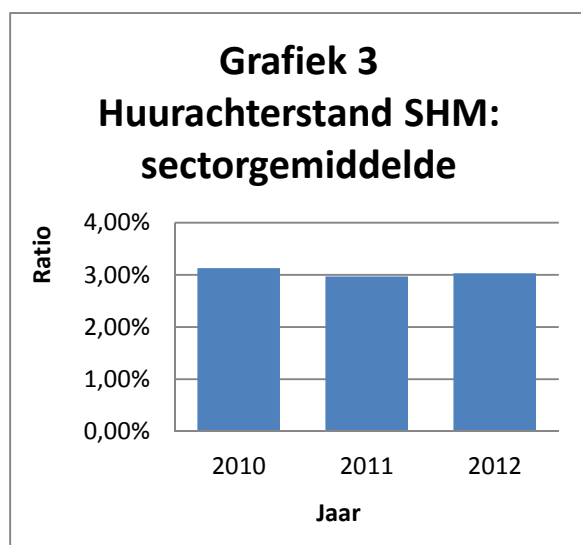
Financiële analyse van de SHM-sector

De financiële analyse is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen (balans en resultatenrekening) van 89 zuivere en gemengde huurmaatschappijen.

Op basis van de gegevens in het financieel analysesysteem werd een financiële trend- en sectoranalyse van de SHM's opgemaakt. Die analyse kunt u raadplegen op www.rwo.be.

De financiële indicatoren worden in vier categorieën opgedeeld: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kosten- en opbrengstenanalyse. Als voorbeeld wordt hieronder een belangrijke liquiditeitsratio weergegeven: de huurachterstand.

De huurachterstand bij een SHM wordt berekend op de toestand van 31 december van elk jaar en geeft de verhouding weer tussen de openstaande vorderingen t.a.v. sociale huurders en de totale jaaromzet sociale verhuring. Hoe hoger de ratio huurachterstand hoe minder liquide de vorderingen op die sociale huurders zijn. De SHM's moeten streven naar een zo laag mogelijke huurachterstand.



De huurachterstand bedraagt sinds 2010 ongeveer 3%. Een stijgende jaaromzet m.b.t. sociale verhuring (boekjaren 2010, 2011 en 2012) gecombineerd met een dalend aantal openstaande vorderingen (boekjaren 2010 en 2011) zorgde voor een positieve evolutie van de ratio huurdersachterstand in 2011.

Het absolute bedrag aan openstaande vorderingen (inclusief dubieuze vorderingen) op sectorniveau evolueerde van 17,7 mio euro in boekjaar 2010 naar 16,7 mio euro in boekjaar 2011 en 17,6 mio euro in boekjaar 2012.

Het dalende bedrag aan openstaande vorderingen in 2011 is mogelijk te verklaren door een nieuwe reglementering betreffende de waardering van vorderingen op huurders en de introductie van een debiteurenreglement (cf. het MB boekhouding²³).

Iets minder dan de helft van de SHM's (41 SHM's) heeft in het boekjaar 2012 een huurachterstand lager dan 2%. Dat betekent dat die maatschappijen de huurachterstand in voldoende mate voorkomen en/of bestrijden. Negen SHM's hebben een huurachterstand hoger dan 5%. Vijf van die SHM's hadden reeds in 2011 een hoge huurachterstand (meer dan 5%).

Financiële analyse van de SVK-sector

De financiële analyse van 39 SVK's is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen (balans en resultatenrekening). De gegevens van drie gesubsidieerde SVK's met een gemengde activiteit werden niet opgenomen in de analyse, aangezien ze geen correcte en/of volledige balans met betrekking tot de zuivere SVK-werking hadden

²³ MB 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

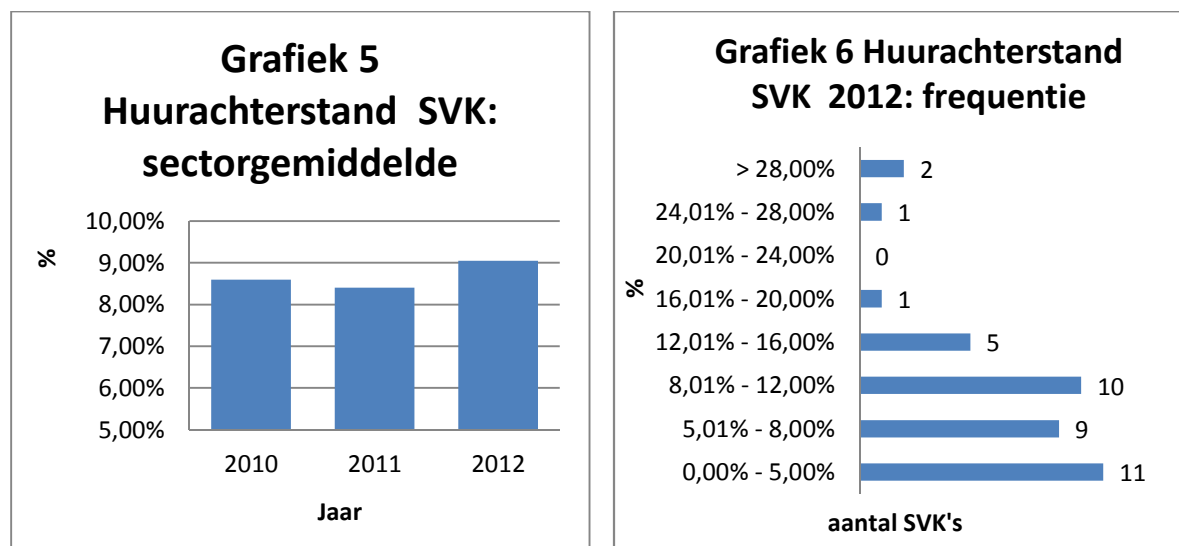
opgemaakt. Eén SVK is in vereffening gegaan op 29 oktober 2011 en twee SVK's zijn niet apart opgenomen in de analyse wegens een fusie met een ander SVK op 1 januari 2014 en de reeds doorgevoerde consolidatie van de cijfers daaromtrent in het analysesysteem.

Op basis van de gegevens in het financieel analysesysteem werd een financiële trend- en sectoranalyse van de SVK's opgemaakt. Die kunt u raadplegen op www.rwo.be.

Als voorbeeld wordt hieronder, analoog als bij de SHM's, een belangrijke liquiditeitsratio weergegeven: de huurachterstand.

De **huurachterstand** bij een SVK wordt berekend door op 31 december van elk jaar alle openstaande vorderingen t.a.v. huurders te delen door de jaaromzet m.b.t. sociale verhuur.

Gezien het gewicht van de huurinkomsten in de opbrengstenstructuur van de SVK's, heeft een hoge huurachterstand een negatief effect op de liquiditeit. Hoe hoger die huurachterstand, hoe minder de vorderingen in liquide middelen omzetbaar zijn. De SVK's moeten er uiteraard naar streven om de huurachterstand zo klein mogelijk te houden. Een nauwgezette en meer intensieve opvolging van achterstallige huurders is daarbij van essentieel belang.



De huurachterstand bedroeg in de boekjaren 2010 en 2011 gemiddeld 8,50%. In 2012 steeg de ratio naar 9,04%. Het absolute bedrag aan openstaande vorderingen (inclusief dubieuze vorderingen) op sectorniveau steeg van 1.656.771 euro in boekjaar 2010 naar 2.348.934 euro in boekjaar 2012. Het totaal van alle openstaande vorderingen betreft 66 % zittende huurders (al dan niet gewaardeerd als dubieus), 22 % vertrokken huurders (gewaardeerd als dubieus)

en 13 % andere vorderingen zoals afrekeningen m.b.t. de huurlasten, herstellingen en huurschade.

Slechts elf SVK's hebben een huurachterstand lager dan 5%. Negentien SVK's hebben een huurachterstand hoger dan 8%. Veertien van die SVK's hadden reeds in 2011 een hoge huurachterstand (meer dan 8%). De hoogste huurachterstand bedroeg 32,08%. Dit SVK boekte geen waardeverminderingen zoals voorzien in de waarderingsregels en boekte de oninbare vorderingen niet af, wat een verklaring kan zijn voor het hoge percentage aan huurachterstand. Het SVK werd via het inspectieverslag gevraagd om de waarderingsregels vanaf de inspectiedatum toe te passen. Tijdens een toekomstige inspectie bij die actor zullen de waardering van (dubieuze) vorderingen en de boekingen daaromtrent opnieuw worden gecontroleerd.

Sociale verhuring

De sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende huurdiensten, de VMSW, het VWF en de lokale besturen zijn inzake de verhuring van sociale huurwoningen onderworpen aan de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit sociale huur (KBSH) en de verschillende uitvoeringsbesluiten.

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.

Drie beslissingen werden opgeschort. Na de ontvangst van bijkomende informatie vernietigde de toezichthouder die drie opgeschorte beslissingen op basis van

- een gebrekkige motivering van de weigering tot toewijzing aan een kandidaat-huurder,
- een verkeerde toepassing van de voorrangsregel voor toewijzing van woningen die aangepast zijn voor personen met een bepaalde handicap aan personen uit die doelgroep en
- een onwettelijke verlenging van de opzegtermijn.

In zeventien gevallen werden beslissingen vernietigd zonder voorafgaande opschorting om reden van:

- het niet volgen van de beoordeling van de toezichthouder in het kader van een verhaalprocedure;
- onwettelijke bepalingen in een interne procedure over het toetreden tot de huurovereenkomst;
- het niet afrekenen van de huurlasten;
- onterecht aangerekende huurlasten of te veel aangerekende huurprijs;
- gebrekkig of buiten het wettelijk bepaalde kader gemotiveerde versnelde en geweigerde toewijzingen;
- onwettelijke bepalingen in het intern huurreglement;
- opzeggen van de huurovereenkomst op basis van onwettelijke gronden.

Tegen acht vernietigingen werd door de verhuurder beroep aangetekend. In zeven gevallen verwierp de minister dat beroep.

Zes actoren werden in gebreke gesteld om reden van:

- het niet afrekenen van de huurlasten (twee actoren);
- onvoldoende gevolg geven aan de vraag tot rechtzetting van fouten vastgesteld tijdens een inspectie van de huurprijsberekening;
- het niet uitvoeren van een beslissing van de Minister;
- het herhaaldelijk foutief toepassen van de reglementering inzake de opzeg van een sociale huurovereenkomst;
- verscheiden inbreuken op de sociale huurwetgeving, vastgesteld tijdens een multidisciplinair onderzoek.

Toezichtprojecten

De volgende controleprojecten werden uitgevoerd:

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

Registers en toewijzingen SHM's en SVK's

In de voorbije jaren werd bij alle SHM's en SVK's een inspectie uitgevoerd van de inschrijvingsregisters en van de toewijzingen van sociale woningen. Bij meerdere actoren vond nadien nog een opvolgingsinspectie plaats.

In 2013 werd de tijd genomen om een nieuwe inspectieronde voor te bereiden. Daartoe namen de toezichthouders in een projectgroep eerst de bestaande sociale huurwetgeving uitgebreid onder de loep, in het bijzonder de wijzigingen die met het BVR van 4 oktober 2013 werden doorgevoerd.

Ook de methodologie en de gehanteerde sjablonen werden tegen het licht gehouden en grondig herwerkt, met als doel de efficiëntie en uniformiteit van de inspecties te optimaliseren.

In de periode tot Pasen 2014 zullen de toezichthouders die nieuwe werkwijze en sjablonen testen bij een 20-tal actoren en verder op punt zetten. Nadien wordt een nieuwe inspectieronde bij alle actoren opgestart, gespreid over minstens twee werkjaren.

Naleven huurreglementering door lokale besturen en het VWF

Aan de inspectieronde opgestart in 2012 werd in 2013 verder gevolg gegeven. Ook de modus operandi bleef ongewijzigd: die inspecties behelsden een breed onderzoek rond de diverse aspecten van de verhuring van sociale huurwoningen door lokale besturen en het VWF.

Bij acht OCMW's en één stad werd een inspectie ter plaatse uitgevoerd. Bij drie andere actoren loopt nog een voorbereidend onderzoek over het juiste statuut van het patrimonium, dat indien nodig in 2014 nog zal resulteren in een inspectie ter plaatse.

De tekortkomingen die bij een meerderheid van de lokale besturen vastgesteld werden op vlak van het inschrijvingsregister, de toetsing van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en de toepassing van de voorrrangen, zijn van die aard dat de kans op foutieve toewijzingen reëel is. Doordat de lokale besturen vaak ook onvoldoende informatie beschikbaar konden stellen aan de toezichthouders om de volgorde van de toewijzingen te reconstrueren, konden zij ook niet altijd een sluitende uitspraak doen over de correctheid ervan.

De lokale besturen lijken ook niet in dezelfde mate als de huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren over tools en ondersteuning te beschikken, en niet goed op de hoogte te zijn van wetswijzigingen. Zij kennen "Woonnet" van de VMSW vaak niet en hebben slechts een beperkte toegang tot de KSZ en geen toegang tot de Kruispuntbank inburgering.

Huurlasten (SHM's en SVK's)

Het toezicht op de huurlasten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen werd opgestart in 2011 en grotendeels afgerond in 2012: 90 maatschappijen werden in die periode ter plaatse gecontroleerd. In 2013 bestond het toezicht op dat onderdeel daardoor voornamelijk nog uit opvolging van de diverse actie- en aandachtspunten.

Nog één huisvestingsmaatschappij moest een eerste maal gecontroleerd worden: de betrokken actor was de voorbije jaren niet meer overgegaan tot afrekening van de huurlasten en werd daarvoor in 2012 in gebreke gesteld. Toezicht wachtte uiteraard met de inspectie ter plaatse tot de actor zelf eerst de afrekeningen had opgemaakt. Daarbij bleek dat de reglementering rond de afrekening, behoudens een aantal minder substantiële tekortkomingen, goed werd nageleefd. Zo werd bijvoorbeeld de verdeelsleutel van een onderhoudsfirma gehanteerd in plaats van de wettelijk bepaalde verdeelsleutel en werd een kost ten laste van de huurder door de verhuurder zelf ten laste

Naast die inspectie gingen de toezichthouders in 2013 nog bij vijf actoren ter plaatse. Eén inspectie volgde eveneens op een eerdere ingebrekestelling voor het niet afrekenen van de huurlasten in de voorbije jaren. De andere vier inspecties behelsden diverse problemen vastgesteld bij de eerdere inspectie die te uiteenlopend waren om vanuit Brussel te kunnen opvolgen. Bij één actor werd onvoldoende verbetering vastgesteld en volgde een ingebrekestelling.

De afdeling startte in 2013 ook een proefproject “**controle huurlasten bij sociale verhuurkantoren**” op. Dat project had tot doel bij tien sociale verhuurkantoren een eerste verkennende inspectieronde uit te voeren om zo een beeld te krijgen van de werkwijze bij SVK's.

Een sociaal verhuurkantoor huurt privéwoningen in en verhuurt die aan sociale huurders. Voor de afrekening van de huurlasten van appartementen vallen de sociale verhuurkantoren daarom vaak terug op de afrekening van de syndicus. Een syndicus houdt geen rekening met de verdeelsleutels zoals bepaald in bijlage III van het KBSH. Vaak is ook de tenlastelegging van de huurlasten – huurder versus verhuurder – onvoldoende uitgesplitst waardoor de correctheid van de tenlastelegging niet kan worden nagegaan of voor juist wordt aangenomen.

De sociale verhuurkantoren zullen bijgevolg voor hun toekomstige afrekeningen de informatie die zij krijgen van de syndicus aan een kritisch onderzoek moeten onderwerpen opdat aan de onderhuurder enkel de kosten worden aangerekend die te zijner laste zijn. De verdeelsleutels van bijlage III van het KBSH hoeven de sociale verhuurkantoren alvast niet langer toe te passen: met de wijziging van het KBSH eind 2013 werd dit knelpunt weggewerkt.

In 2014 zal dit project verder gevolg krijgen en zullen, naast een aantal opvolgingsinspecties bij de eerder gecontroleerde sociale verhuurkantoren, alle andere verhuurkantoren voor het eerst worden geïnspecteerd.

Huurprijzen

Begin 2013 startte de afdeling Toezicht met een project rond de controle van de huurprijsberekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor de proefinspecties werden tien maatschappijen willekeurig geselecteerd. Tijdens die testinspecties stelden de toezichthouders de inspectiemethodologie en de wijze van rapportering aan de actoren op punt. Vervolgens werden bijkomend en eveneens willekeurig 20 actoren geselecteerd voor een controle in het najaar van 2013.

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

Bij de opvolging van een vastgestelde inbreuk zag de toezichthouder zich in één dossier verplicht om de nieuwe beslissing van de actor te vernietigen. Die actor had reeds jaren onterecht het inkomen van een gehandicapt familielid meegeteld voor de huurprijsberekening. Ondanks het feit dat een huurder tot vijf jaar terug kan gaan om te veel betaalde gelden terug te eisen, wenste de verhuurder enkel een herberekening door te voeren voor het jaar 2013. De actor ging niet in beroep tegen de vernietiging en besliste alsnog om tot vijf jaar terug de huurprijs te herrekenen. De te veel geïnde huurgelden werden teruggestort.

Tevens werd één actor in gebreke gesteld. De toezichthouder had vastgesteld dat een belangrijk aantal marktwaarden fout was vastgelegd en/of geëxtrapoleerd. De actor wenste de fout echter niet met terugwerkende kracht recht te zetten omdat dat te arbeidsintensief zou zijn. Het door de actor ingediende verweer²⁴ bleek te laat ingediend en dus niet ontvankelijk te zijn. De actor heeft nadien beslist om alsnog de gevraagde aanpassingen uit te voeren.

In 2014 zullen de toezichthouders de gecontroleerde actoren verder opvolgen door het opvragen van bijkomende (aangepaste) documenten en/of inspecties ter plaatse. Alle overige maatschappijen zullen in de loop van 2014 onderworpen worden aan een controle van de huurprijsberekening 2014.

Woningkwaliteit

Toezicht ontvangt meer en meer verhalen, onder meer tegen de schrapping door een SHM van een kandidatuur voor een sociale huurwoning ingevolge twee weigeringen, gemotiveerd op basis van de slechte kwaliteit van de aangeboden woning. Om een inschatting te kunnen maken van de ernst van die klachten werkt Toezicht samen met de collega's van de Wooninspectie. De samenwerking houdt tevens in dat de wooninspecteur Toezicht op de hoogte brengt als hij gebreken vaststelt in het sociaal huurpatrimonium. Toezicht volgt vervolgens mee op of de verhuurder werk maakt van de nodige aanpassingen om de gebreken weg te werken.

²⁴ in 2014

In 2014 verwacht Toezicht nog een toename van dergelijke verhalen. Kandidaat-huurders kunnen nu namelijk ook verhaal indienen tegen de beslissing van de verhuurder om de reden(en) voor een eerste weigering van een aanbod als ongegrond te beschouwen, waardoor de weigering in rekening wordt gebracht voor een latere schrapping. Naar aanleiding hiervan wordt in 2014 onderzocht of de afdeling hierrond nauwer kan samenwerken met Wonen-Vlaanderen. Conform de Vlaamse Wooncode moet de woning immers voldoen aan de kwaliteits-, gezondheids- en veiligheidsvereisten op het moment dat zij wordt aangeboden. Aangezien een kandidaat slechts tweemaal kan weigeren, vormt een objectief oordeel over de kwaliteit van de aangeboden woning een doorslaggevende factor in de beoordeling van de toezichthouder.

Eind 2012 organiseerde Toezicht een rondvraag in de sector rond mogelijke overbezetting in de sociale woningen. Overbezetting is een situatie waarbij meer mensen in een woning wonen dan het op basis van de woonbezettingsnormen wettelijk toegestane maximum. De aanleiding voor de rondvraag was de vaststelling dat de verhuurders er onvoldoende in slaagden situaties van overbezetting binnen een redelijke termijn weg te werken. Dat heeft te maken met het vooropgestelde aantal bewoners dat een verhuurder als eerste criterium bij een toewijzing autonoom kan bepalen en dat vaak veel lager ligt dan het wettelijk toegestane aantal. Hierdoor komen in hoofdzaak grote(re) gezinnen gewoon niet meer in aanmerking voor een andere woning en blijft hun huidige woonsituatie van overbezetting voortduren.

Daarnaast gebeurt de toekenning van de wettelijk voorziene mutatieprioriteit, zijnde de voorrang voor de zittende huurder van wie de woning niet meer is aangepast aan de gezinssamenstelling, op basis van diezelfde rationele bezettingsregels. Daardoor krijgen huurders die onaangepast wonen op basis van de wettelijke woonbezettingsnormen eenzelfde prioriteit als huurders die onaangepast wonen op basis van de eigen regels van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De suggestie van aanpak die Toezicht communiceerde bij de rondvraag in 2012 werd inmiddels in het Kaderbesluit Sociale Huur ingeschreven: bij overbezetting zal de verhuurder afwijken van de eigen rationele bezettingsregels en de betrokken huurders een woning toewijzen waarbij zij enkel rekening houden met de woonbezettingsnormen. Op die manier worden situaties van overbezetting sneller ongedaan gemaakt. Die nieuwe regels zijn in werking getreden eind december 2013. Om die reden zal de opvolging van deze rondvraag plaatsvinden in 2014, nu de verhuurders over een wettelijke basis beschikken om deze situaties zo snel mogelijk aan te pakken.

Overdrachten

De verkoop van onroerende goederen door de SHM's en de VMSW is onderworpen aan de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode²⁵ en het Overdrachtenbesluit (ODB2006)²⁶. Andere initiatiefnemers zoals het Vlaams Woningfonds (VWF) en de lokale besturen²⁷, vielen voor het verkopen van hun gesubsidieerde onroerende goederen tot en met 14 december 2013 onder het ODB2006 (artikel 11) en vanaf het in werking treden op 15 december 2013 van het wijzigingsbesluit van 11 oktober 2013 onder het Financieringsbesluit (artikel 4/1)²⁸. Woningen of kavels gerealiseerd door initiatiefnemers in samenwerking met Vlabinvest werden in 2013 verkocht volgens de bepalingen van het Vlabinvestbesluit²⁹.

Opvolging bestuursbeslissingen

Twee beslissingen van SHM's werden geschorst. De ene betrof de door de SHM gevolgde procedure bij de verkoop van onroerende goederen, de andere beslissing ging over de voorwaarden voor het kooprecht door een zittende huurder. Op basis van de extra informatie die de maatschappijen bezorgde, oordeelde de toezichthouder in beide gevallen dat het niet nodig was de beslissing te vernietigen.

Toezichtprojecten

Lokale besturen (Gemeenten, OCMW en ISV)

In de loop van 2013 werd een steekproefsgewijze controle op de verkoop van sociale kavels bij een Intergemeentelijk Samenwerkingsverband afgerond. Na de vaststelling dat een kavel onterecht werd toegewezen, ging Wonen Vlaanderen over tot een pro rata terugvordering van de voor het project toegekende infrastructuursubsidies.

Met het oog op een meer systematische controle in 2014 op de verkopen van sociale kavels en koopwoningen door lokale besturen, vroeg de afdeling in de loop van 2013 gegevens op bij de VMSW met betrekking tot hun gesubsidieerde verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

²⁵ artikelen 34, §3 en 42

²⁶ 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
Het Verbintenisbesluit (Besluit van de Vlaamse regering van 08 juni 1999 houdende de verbintenissen, voorwaarden, vergoedingen en sancties voor de bewoners van sociale koopwoningen en verkochte sociale huurwoningen ter uitvoering van de VWC, B.S. 31.07.1999) werd opgeheven bij *BVR van 11 oktober 2013* en toegevoegd als bijlage VI aan het ODB2006.

²⁷ Gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden

²⁸ 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

²⁹ Besluit van de Vlaamse regering van 07 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de VWC, B.S. 06.12.2011

Sociale huisvestingsmaatschappijen

Sociale koopwoningen

In 2013 lag de focus van Toezicht op alle nog resterende SHM's waar nog niet eerder een controle van inschrijvingen en toewijzingen van sociale koopwoningen gebeurde of waarbij de laatste inspectie al van vóór 2009 dateerde. Op basis van die selectiemethode werden zeventien SHM's ter plaatse gecontroleerd. Het project werd opgevat volgens dezelfde doelstellingen als die van 2012, 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 naleven en corrigerend optreden bij de vaststelling van inbreuken en onvolkomenheden.

Alle huisvestingsmaatschappijen pleegden m.b.t. de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden en m.b.t. de volgorde bij toewijzing meer of minder ernstige inbreuken. Drie SHM's werden in gebreke gesteld. Van organisaties die professioneel bezig zijn met activiteiten rond koopwoningen mag worden verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren om zich de reglementering ter zake eigen te maken.

Tijdens de inspectiebezoeken verklaarden medewerkers van de SHM's evenwel dat ze moeilijkheden ondervonden met de toepassing van de wetgeving, onder meer omdat die de laatste jaren veelvuldig werd gewijzigd. Ze stelden niet altijd op de hoogte te zijn van de meest recente aanpassingen. Daarom vroegen ze bijvoorbeeld geen verklaring op erewoord ter staving van de voorwaarde vermeld in artikel 3, §1, lid 1, 3° ODB. Ook bleven de meeste SHM's overgaan tot schrapping van een kandidaat bij het niet tijdig reageren op de vraag tot actualisatie hoewel die schrappingsgrond sinds het BVR van 07 oktober 2011 niet langer voorzien werd. In de meest recente versie van het ODB die in werking trad op 15 december 2013, werd die schrappingsgrond opnieuw ingevoerd. Veelvuldige wijzigingen aan de wetgeving kunnen echter niet als reden worden ingeroepen voor het niet correct toepassen ervan. Dit belet niet dat de SHM's op een meer actieve wijze kunnen worden geïnformeerd en ondersteund in het correct naleven van de regelgeving. Dat wordt steeds gesignaleerd aan de VMSW.

Sociale kavels

In 2013 werd het onderzoek naar de verkoop van sociale kavels beperkt tot zes SHM's met recent verkochte kavels. De volgende aspecten kwamen daarbij aan bod:

- structuur van de inschrijvingsregisters;
- informatieverstrekking m.b.t. de publicatie van projecten;
- informatieverstrekking aan particulieren;

- ontvangstbewijs;
- verplichte vermeldingen in inschrijvingsregisters;
- schrappingen uit en actualisatie van de registers;
- individuele verkoopdossiers;
- verkoopprijzen.

Uit de controle van de kandidatendossiers bleek vooral dat de sociale huisvestingsmaatschappijen nauwgezet de woonbehoeftigheidsvoorwaarden van de kandidaat-kopers moeten aftoetsen aan de wettelijke normen. De inschrijving van de kandidaat-kopers, actualisatie van de registers en toewijzing van de kavels zijn cruciale momenten in het proces. Bijgevolg wordt tijdens de controle op die momenten gefocust.

De bedoeling daarvan is de sociale huisvestingsmaatschappijen te vatten opdat elke kavel toegewezen wordt aan de kandidaat-koper die, rekening houdend met de chronologie, voorrangsregels, prioriteit gemeente en keuze het meest batig gerangschikt staat. Tijdens de inspecties van 2013 werden, in tegenstelling tot in 2012, geen inbreuken vastgesteld m.b.t. de toepassing van de toelatingsvoorwaarden bij de toewijzing van een kavel. Wel werd opgemerkt dat de actoren nog onvoldoende aandacht besteden aan het correct noteren van de reden waarom een kandidaat-koper geschrapt wordt.

Verkoopprijzen koopwoningen

In 2013 werd een proefcontrole opgestart op de verkoopprijzen van koopwoningen bij een SHM als voorbereiding op een systematische controle ervan in 2014. Het proefdossier geeft Toezicht de mogelijkheid na te gaan waar zich de belangrijkste knelpunten situeren en welke controlemethode de meest efficiënte is.

Klachten

De afdeling ontving het voorbije jaar tien klachten in verband met verkopen van woningen en kavels. Zes klachten hadden betrekking op de verkoop van koopwoningen, twee op de verkoop van sociale kavels en twee op wederinkopen van woningen. Vier ervan waren onontvankelijk, drie klachten waren ontvankelijk maar ongegrond en twee ontvankelijk en gegrond. Voor één klacht is het onderzoek nog lopende.

Naar aanleiding van één van de gegrond beoordeelde klachten werd de actor in gebreke gesteld wegens de onterechte openbare verkoop van een sociale kavel.

Verwervingen

De initiatiefnemers zijn voor hun aankopen van onroerende goederen (naakte gronden of gronden met te renoveren en/of te slopen panden) met het oog op de realisatie van gesubsidieerde sociale woonprojecten over het algemeen niet onderworpen aan een specifiek daartoe door de wetgever uitgewerkt normenkader.

Zij oordelen autonoom over de opportuniteit van een aankoop in relatie tot de mogelijkheden tot realisatie van een bouwproject.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen sommige initiatiefnemers bij hun aankoopverrichtingen toch gebruik maken van specifieke wettelijke aangereikte instrumenten zoals de 'wet op de onteigening bij hoogdringendheid', het 'decretaal voorkooprecht' (*artikelen 85-95 VWC*), het 'sociaal beheersrecht' (*artikel 90 VWC*) en het 'decretaal wederinkooprecht' (*artikel 84 VWC*).

Opvolging bestuursbeslissingen

Toezicht schortte twee beslissingen van SHM's met betrekking tot aankopen van onroerende goederen op. De beslissingen handelden over de aankoop van een kantoorgebouw en de aankoop van 14 appartementen. Er volgde geen vernietiging.

Sociale leningen

De sociale kredietverstrekking wordt verzorgd door de VMSW, het VWF en de EKM's. De VMSW en het VWF waren voor hun sociale leningsactiviteiten tot einde 2013 elk afzonderlijk onderworpen aan aparte regelgevingen³⁰ in uitvoering van een reeds gemeenschappelijk artikel 79 VWC. Zij verstrekten dus beide sociale leningen maar tegen verschillende voorwaarden.

Sinds het in werking treden op 1 januari 2014 van het besluit van 13 september 2013³¹ worden de leningen van zowel de VMSW als het VWF onder exact dezelfde voorwaarden toegekend. Beide instellingen blijven onafhankelijk van elkaar maar verstrekken wel identiek dezelfde leningen aan het doelpubliek. Het maakt dus niet uit bij welke instelling men een lening aanvraagt.

De EKM's zijn onderworpen aan een afzonderlijke regelgeving³² in uitvoering van artikel 78 VWC.

Toezichtprojecten

Omwille van de diverse op til zijnde wetswijzigingen in 2013 werden geen controles uitgevoerd op de toekenning van sociale leningen door het VWF, de VMSW en de EKM. De afdeling ontwikkelde wel een digitale tool met het oog op een vlotte en efficiënte controle in 2014 van de door de EKM en VMSW/VWF verstrekte sociale leningen.

De afdeling ontving één klacht over de toekenning van een sociale lening. De klacht werd ongegrond bevonden.

³⁰ - Besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de VMSW ter uitvoering van de VWC, B.S. 24.08.1999;

- Besluit van de Vlaamse regering van 09 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het VWF, ter uitvoering van de VWC, B.S. 22.02.2005;

- Ministerieel besluit van 09 december 1999 houdende het reglement van de lenings-, verkoop- en hulpverrichtingen van het VWF in het kader van het Fonds B2, B.S. 21.10.2000.

³¹ Besluit van de Vlaamse regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden, waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, B.S. 27.11.2013

³² - Besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende de sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van leningen, B.S. 18.07.2007;

- Besluit van de Vlaamse regering van 02 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering ter uitvoering van Artikel 78 VWC, B.S. 24.06.2004

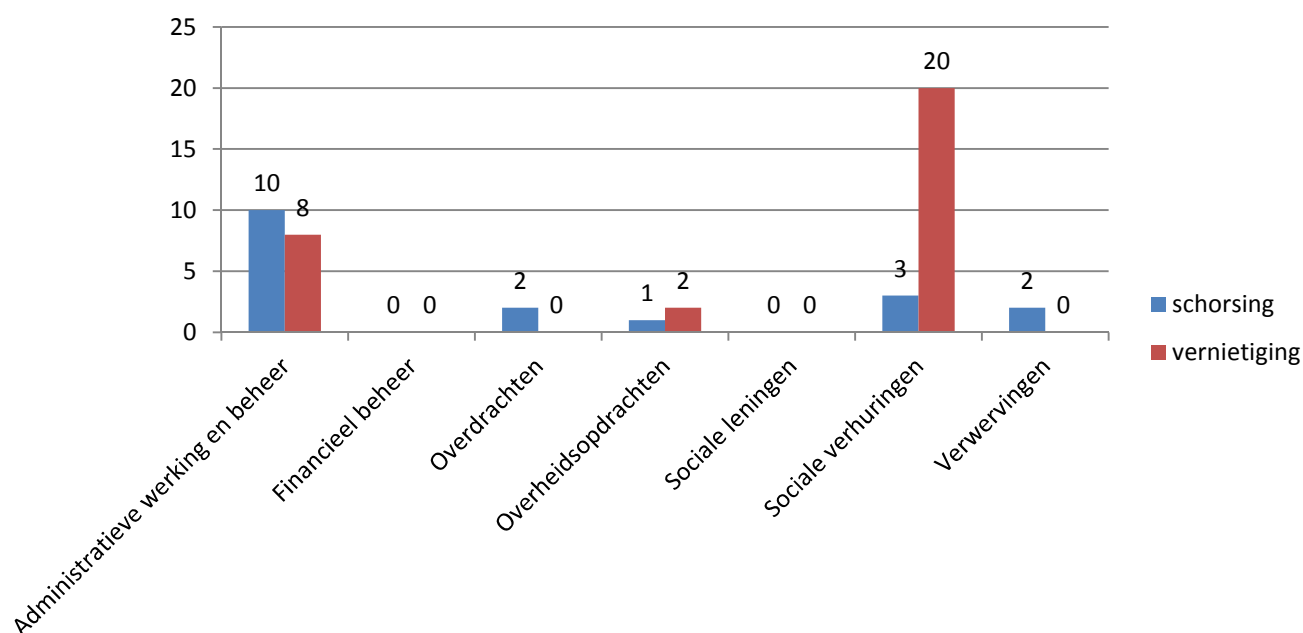
Agenderingen, schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen

In 2013 hebben de toezichthouders 30 beslissingen van sociale woonactoren vernietigd en achttien geschorst. In grafiek 7 wordt de verdeling weergegeven van de schorsingen en vernietigingen over de verschillende toezichtdomeinen.

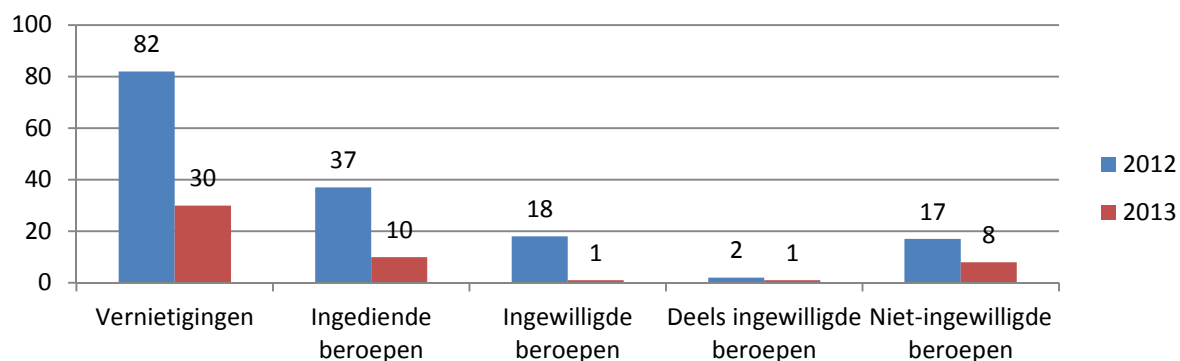
Tegen die vernietigde beslissingen werden tien beroepen ingediend. Daarvan werd er één ingewilligd en één gedeeltelijk ingewilligd (grafiek 8).

Grafiek 9 tenslotte geeft de verdeling weer van de ingebrekestellingen over de verschillende toezichtdomeinen.

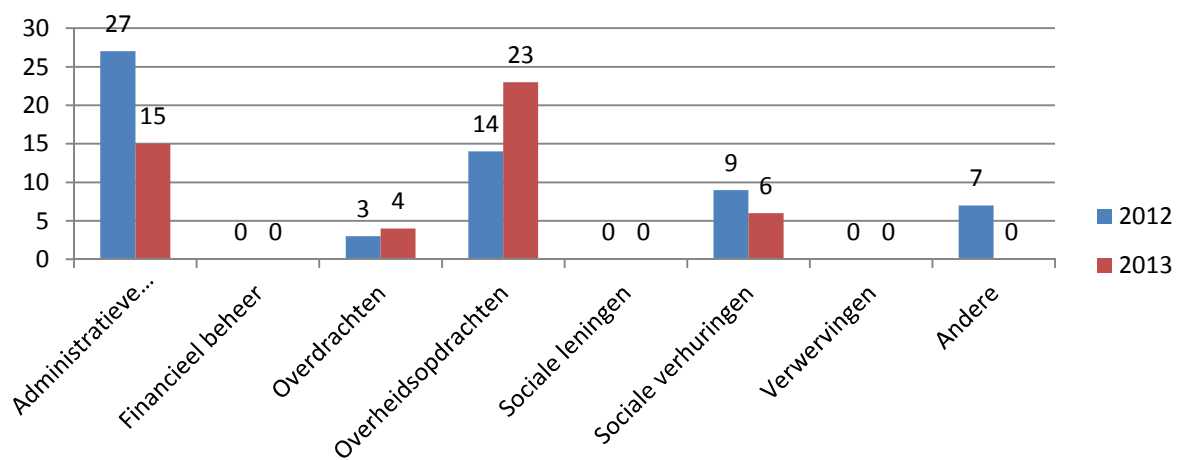
Grafiek 7: schorsingen en vernietigingen per controledomein



Grafiek 8: beroepen tegen vernietigingen



Grafiek 9: ingebrekestellingen per controledomein



Toezicht op de particulieren

De toezichthouder kan een administratieve maatregel opleggen aan de huurder die één van zijn huurdersverplichtingen niet naleeft. Er kunnen evenwel geen andere administratieve maatregelen worden bevolen dan die welke nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen.

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.

Die verplichtingen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- melding correcte gezinssamenstelling (1°);
- domicilie en hoofdverblijfplaats in sociale huurwoning (2°);
- betaling huurprijs (3°);
- mededeling elementen voor correcte berekening huurprijs (4°);
- onderhoud woning als goede huisvader (5°);
- taalbereidheid (6° en 7°);
- inburgeringstraject (8°);
- leefbaarheid en burenhinder (9°);
- naleven van de afspraken van een begeleidingsovereenkomst (10°)³³;
- verhuis in het kader van renovatie- en aanpassingswerkzaamheden aan de woning (11°);
- verhuis ingevolge het bewonen van een aangepaste woning als huurder die niet tot de doelgroep behoort (12°).

Een huurder kan ook strafrechtelijk vervolgd worden als hij de hogervermelde 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 de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie gekregen.

Het agentschap ontving in 2013 van de sociale verhuurders een 35-tal dossiers inzake domiciliefraude. Net zoals de voorbije jaren hebben de meeste dossiers niet geleid tot een daadwerkelijk sanctionerend optreden. Het betrof in vele gevallen een vraag om advies over eventuele mogelijke verdere stappen.

³³ De verplichtingen vermeld onder 10°, 11° en 12° werden ingevoegd bij decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Met het oog op een strafrechtelijke sanctionering werd in tien dossiers een proces-verbaal opgesteld. Elk dossier werd (en wordt) door het bevoegde parket uiteraard individueel geëvalueerd. Begin 2012 had één dossier geleid tot een minnelijke schikking van 250 euro. In de periode na dat dossier stelde het agentschap vast dat de parketten niet langer automatisch overgingen tot een onmiddellijke seponering van nieuw ingediende dossiers. In enkele dossiers werden er door het bevoegde parket bijkomende vragen gesteld en werden er aanvullende onderzoeksdaden opgedragen aan de toezichthouders. Een dossier van 2011 dat in eerste instantie werd geseponneerd ingevolge onvoldoende bewijzen werd eind 2012 heropend op basis van nieuwe elementen en nieuwe onderzoeksdaden door de toezichthouders. Eind september 2013 deelde het parket mee dat dit dossier ter beschikking aan het Arbeidsauditoraat werd bezorgd.

Het parket seponneerde vier dossiers van 2013 zonder gevolg, waarvan twee omwille van andere prioriteiten bij vervolgings- en opsporingsbeleid. In een ander dossier werd er gealludeerd op een mogelijke wanverhouding; het bevoegde parket werd daarover om uitleg gevraagd (nog niet ontvangen bij opmaak van jaarverslag). Het vierde dossier werd zonder gevolg gerangschikt met de volgende motiveringsgrond: "toevallige feiten met oorzaak van specifieke omstandigheden".

Eind 2013 waren nog acht dossiers in onderzoek bij de parketten (verdeling: 2011: een dossier – 2012: twee dossiers – 2013: vijf dossiers). Met betrekking tot drie vóór 2013 opgestarte dossiers vernam het agentschap dat er een dagvaarding werd – of spoedig zou worden – opgesteld. 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 dagvaarding
2012	3 (met inbegrip van heropening 1 dossier van 2011)	1 dossier werd ter beschikking bezorgd aan Arbeidsauditoraat 2 dagvaardingen
2013	10 (met inbegrip van heropend dossier van 2011)	4 seponeringen (redenen: zie supra: tekst) 1 dossier werd ter beschikking bezorgd aan Arbeidsauditoraat (zie 2012) 5 nog in onderzoek

Het agentschap ontving de vraag van een parket om een administratieve boete op te leggen in een dossier, dus een administratieve sanctionering in de plaats van een strafrechtelijke sanctionering. In de huidige administratieve procedure is er evenwel een regularisatiemogelijkheid voorzien van de onwettige toestand door de huurder waardoor er slechts een boete kan opgelegd worden als de huurder verzuimt gevolg te geven aan het verzoek van de toezichthouder tot regularisatie. Bij opzeg door de sociale verhuurder of bij regularisatie van de inbreuk door de huurder, is een administratieve sanctionering niet langer (meer) mogelijk. Een ander knelpunt in de procedure is dat het niet mogelijk is een boete op te leggen indien een huurder, na weigering door de verhuurder van het verzoek van de inwoning van een derde, vervolgens zonder toestemming betrokkene (verder) laat bijwonen. Het verkrijgen van de toestemming van de verhuurder voor het laten inwonen van derden valt namelijk niet onder de verplichtingen opgenomen in artikel 92, §3 van de Vlaamse Wooncode.

Dat zijn dan ook enkele redenen waarom er in het verleden zo weinig gebruik werd gemaakt van die procedure, die in 2013 niet werd toegepast. Wel werd in het kader van de procedure "administratieve maatregel" één huurder, die op onrechtmatige wijze een derde liet bijwonen, eind 2013 door de toezichthouder in gebreke gesteld met het verzoek zich binnen twee maanden in regel te stellen. De termijn om zich in regel te stellen was nog niet verstreken bij het opmaken van dit jaarverslag.

De sanctionering van domiciliefraude met inbegrip van de hogervermelde knelpunten was één van de thema's die aan bod kwamen tijdens een ~~rondetafelconferentie~~ die op 22 oktober 2013 werd georganiseerd door



de minister van Wonen en de staatssecretaris voor de bestrijding van de sociale en de fiscale fraude.

Het was - en is - 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, had er een eerste grondige gedachtewisseling plaats over dat thema, over de vaststelling van domiciliefraude en de uitwisseling van gegevens tussen de betrokken diensten, zowel op Vlaams als op federaal niveau.

Dat resulteerde in de volgende afspraken:

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

Sedert 21 juli 2013 kunnen de toezichthouder en de wooninspecteur wel al verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven en de distributienetbeheerders.³⁴ Sociale verhuurders kunnen die gegevens omwille van privacy redenen niet opvragen en de toezichthouder mag ze wegens het geheim van het onderzoek ook niet aan hen doorgeven.

Een andere instantie die een belangrijke rol speelt op het vlak van bestrijding van de domiciliefraude is de **lokale politie**. Verschillende sociale verhuurders signaleerden in het verleden dat ze moeilijkheden ervaren bij de vraag naar en uitwisseling van persoonsgegevens met de lokale politie in het kader van controle van domiciliefraude. Die problematiek wordt ook verder onderzocht.

De lokale politie wordt soms gevraagd assistentie te verlenen bij onderzoeken naar domiciliefraude. De politieambtenaren zijn echter niet altijd goed op de hoogte van de bevoegdheden en opdrachten van een toezichthouder. Twee toezichthouders gingen daarom ter plaatse een toelichting geven aan de politiezone Wetteren. Om de bevoegdheden algemeen beter kenbaar te maken, verscheen er in de Juristenkrant van 9 oktober 2013 een artikel ter zake.

Eén van de problemen die tijdens de rondetafelconferentie ook naar voren kwam is het beroepsgeheim van OCMW-medewerkers. Veel sociale huurders worden begeleid door het OCMW en in het kader van die begeleiding beschikken de consultants van het OCMW vaak over aanwijzingen of zelfs bewijzen dat die huurders domiciliefraude plegen. De consultants zouden die aanwijzingen of bewijzen niet mogen doorgeven aan de sociale verhuurders of de toezichthouders omwille van het feit dat zij gebonden zijn door het beroepsgeheim. Om de draagwijdte te kennen van dat beroepsgeheim werden daaromtrent begin 2014 de nodige initiatieven genomen.

Op een volgende rondetafelconferentie in het voorjaar van 2014 zou worden teruggekoppeld over de resultaten van de verschillende onderzoeken en voorstellen.

³⁴ Artikel 2, §5 van de Vlaamse Wooncode (ingevoegd bij decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen)

In 2013 ontving het agentschap 33 dossiers van sociale verhuurders inzake **inbreuken op de taalbereidheid** met het oog op het opleggen van een administratieve boete. Elf daarvan die eind 2013 werden ingediend zullen begin 2014 worden behandeld in het licht van de gewijzigde reglementering inzake taalbereidheid³⁵.

Twaalf huurders werden in 2013 in gebreke gesteld en aangemaand om te voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. De termijn waarbinnen dat moet gebeuren is zowel afhankelijk van het moment waarop de tekortkoming werd vastgesteld als van verschillende factoren waaronder het huidige taalniveau van de in gebreke blijvende huurder en het daaruit voortvloeiend te volgen traject, de grootte van de wachtlijst waarop de betrokkene terecht komt, de beschikbaarheid van een cursus (overdag of 's avonds) en eventuele redenen waarom de betrokkene de cursus niet kon aanvatten en waardoor de verplichting werd opgeschort.

Naargelang het geval komt dat neer op de resterende tijd van de proefperiode, indien de tekortkoming tijdig wordt vastgesteld en er voldoende tijd (van de proefperiode) rest om alsnog aan de voorwaarde te voldoen, of op een periode van ongeveer 6 maand tot 2 jaar, als de tekortkoming pas op het einde van de proefperiode werd vastgesteld.

In samenspraak met het bevoegde Huis van het Nederlands werd in 2013 aan verschillende huurders die niet voldeden aan de taalbereidheidsvoorwaarde en daarvoor in gebreke werden gesteld, door de toezichthouder een termijn van 2 jaar bovenop de proefperiode gegeven om zich alsnog in regel te stellen, omdat zij:

- nog geen cursus hadden aangevat;
- evenmin waren ingeschreven op een wachtlijst;
- bij inschrijving nog zeker een jaar op de wachtlijst zouden staan (althans in die regio).

Het feit dat bij die huurders pas op het einde van de proefperiode werd vastgesteld dat zij niet voldeden, was niet alleen te wijten aan de op dat ogenblik nog steeds niet optimale communicatie tussen de Huizen van het Nederlands en de SHM's. Sommige scholen ondervonden sinds maart 2013 problemen met de afstemming van hun software met de Kruispuntbank Inburgering (KBI) met als gevolg dat zij tijdelijk geen inbreuken op de taalbereidheid konden doorgeven, hetgeen uiteraard een adequate opvolging bemoeilijkte. Een nieuw registratiesysteem dat einde 2013 in werking trad, moet ervoor zorgen dat een groot deel van de communicatieproblemen wordt opgelost.

³⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid B.S. 13/12/2013

In het verleden werd eveneens vastgesteld dat de reglementering met betrekking tot de taalbereidheid leidt tot interpretatieproblemen bij de actoren en dat het ook niet altijd duidelijk is wie (actor of Huis van Nederlands) bevoegd is voor het toevoegen van bepaalde informatie in de KBI-databank. Om inbreuken vlugger te kunnen detecteren en desgevallend te sanctioneren moet de uitwisseling van gegevens tussen de verschillende actoren worden geoptimaliseerd. Op initiatief van een sociale huisvestingsmaatschappij en op vraag van het agentschap Inspectie RWO zal daarover een meeting worden georganiseerd. Die zal pas plaatsvinden nadat het nieuwe registratiesysteem op punt staat.

In 2013 werd er aan vijf huurders een boete opgelegd (zie verder Particulieren: administratieve geldboetes huurders).

In 2013 ontving het agentschap ook enkele dossiers in het kader van een inbreuk met betrekking tot de inburgeringsbereidheid. In navolging van de eerdere afspraken met het agentschap Binnenlands Bestuur werden die dossiers voor verder gevolg naar dat agentschap doorgestuurd.

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. Die controles gebeurden tot 2013 op basis van door het agentschap Wonen-Vlaanderen aangereikte dossiers.

De Interne Audit van de Vlaamse Administratie formuleerde vorig jaar in een rapport ³⁶ de aanbeveling dat het agentschap het best aan de subsidieverstrekkende overheid (elektronische) toegang tot de dossiers vraagt. Een beter inzicht in de eerstelijnscontrole zou immers helpen bij de keuze van de in tweede lijn te onderzoeken dossiers. Het agentschap Wonen-Vlaanderen onderzoekt momenteel onze vraag om toegang tot de subsidie-applicatie SPW.

Ondertussen stelt Wonen-Vlaanderen op periodieke basis lijsten ter beschikking waarmee Inspectie RWO sedert januari 2014 aan de slag kan. Midden 2013 ging het agentschap Wonen-Vlaanderen in op de vraag van de afdeling Toezicht om een plaatsbezoek van de controleurs van Wonen-Vlaanderen te mogen bijwonen om de eigen controle te verbeteren en een zekere uniformiteit te bekomen. De medewerkers werden bij die gelegenheid eerst geïnitieerd in de factuurcontrole en de verwerking van de facturen in de subsidie-applicatie SPW en hebben vervolgens de controleurs bij vijftien plaatsbezoeken begeleid.

³⁶ Synthese- en detailrapport van de audit van de inspectie/handhaving bij het agentschap Inspectie RWO d.d. 17 januari 2013

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 2013 zestien verweerschriften tegen ingebrekestellingen ingediend. Eén verweerschrift werd onontvankelijk verklaard³⁷. In dergelijk geval wordt er formeel geen uitspraak gedaan over de gegrondheid ervan. Van de vijftien ontvankelijke verweerschriften werden er vier gegrond en twee gedeeltelijk gegrond bevonden.

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 2013 aan het comité elf dossiers voor advies voorgelegd. Het voorstel van het comité om in acht gevallen een administratieve geldboete op te leggen werd door de toezichthouder gevolgd. Voor een niet tijdige rapportering werd zes actoren een boete opgelegd van 2.000, 2.500, of 3.000 euro al naargelang er verzwarende elementen in het dossier aanwezig waren³⁸. Eén actor kreeg een administratieve boete van 7.500 euro voor niet (tijdig) aannemen van de door de Vlaamse regering opgelegde modelstatuten. Omwille van het uitvoeren van een vernietigde beslissing en het negeren van de uitspraak in beroep van de minister werd een andere actor een boete van 15.000 euro opgelegd.

Het totaal bedrag aan administratieve boetes in 2013 bedroeg 37.500 euro.

³⁷ Het verweerschrift werd niet aangetekend opgestuurd.

³⁸ Verzwarende element: er werd een actor reeds een boete voor gelijkaardige feiten opgelegd.

Alle actoren betaalden hun boete, twee actoren betaalden evenwel onder voorbehoud en dienden in 2013 bij de Raad van State een verzoekschrift in tot nietigverklaring van de beslissing tot het opleggen van een geldboete.

Een actor die in 2012 een boete van 10.412 euro was opgelegd voor het niet terugvorderen van ten onrechte uitgekeerde vergoedingen aan haar voorzitter, heeft zich eveneens begin 2013 tot de Raad van State gericht.

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 begunstigden die de voorwaarden waaronder ze werden toegekend niet naleven of die ze niet aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze werden toegekend.

Zie blz 33/SVK subsidies en 45/infrastructuursubsidies voor resultaten op dit gebied.

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 2013 werd er geen administratieve maatregel opgelegd aan een verhuurder.

Particulieren

Administratieve geldboetes huurders

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

In 2013 werd er aan vijf huurders een administratieve boete opgelegd ingevolge het niet naleven van de verplichting inzake taalbereidheid. Bij het vaststellen van de boetebedragen werd, zoals reglementair voorzien, rekening gehouden met de bepalingen vermeld in artikel 54, §3 van het kaderbesluit sociale huur. Daarbij is het de bedoeling een signaal te geven aan de huurder opdat hij alsnog aan de huurdersverplichting inzake taalbereidheid zou voldoen. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de huurder dergelijke verplichting kan “afkopen”. Daarom werden de huurders, onverminderd de boete, ook aangemaand alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen aan die verplichting inzake taalbereidheid.

De boete werd in vier dossiers (infra: huurder A t.e.m. huurder D) vastgesteld op tweemaal de huurprijs in navolging van de sanctionering in twee eerdere, gelijkaardige dossiers in 2011 en 2012. Omwille van verzwarende omstandigheden werd in het vijfde dossier (infra: huurder E) het boetebedrag verhoogd naar driemaal de huurprijs.

Huurder A: er werd een boete van 519,02 euro opgelegd. Die boete werd in 2013 volledig betaald.

Huurders B en C (partners die samen een huurwoning betrekken): de boete werd in eerste instantie per huurder vastgesteld op 288 euro. De betrokkenen dienden echter elk een verzoek tot kwijtschelding van de boete in. Op basis van de aangehaalde argumenten werd beslist de boete te verminderen tot éénmaal de huurprijs voor hen beiden, zijnde 72 euro elk. Die boetes worden afbetaald via een afbetalingsplan (10 euro/maand). Omwille van medische redenen werden de huurders voor de toekomst wel vrijgesteld van de taalbereidheidsverplichting.

Huurder D: de betrokkene werd een boete van 766,54 euro opgelegd. De huurder heeft de boete nog niet betaald maar heeft tijd tot midden maart 2014 om over te gaan tot een vrijwillige betaling.

Huurder E: de boete werd vastgesteld op 729,48 euro. Omwille van het uitblijven van de (vrijwillige) betaling van die boete werd de gedwongen invorderingsprocedure opgestart.

Administratieve maatregelen huurders

Er werd in 2013 één administratieve maatregel opgelegd (zie Toezicht op de particulieren/controle op de verplichtingen van de huurder/domiciliefraude).

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 in de loop van 2013 een 50-tal nieuwe dossiers van particulieren door die de verbintenissen niet hebben nageleefd die ze destijds bij de toekenning van een tegemoetkoming hadden aangegaan, met de vraag om in te vorderen. Zoals in 2012 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 2007³⁹, niet hadden nageleefd. Bij ongeveer de helft van de dossiers ligt 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 werkwijze van de bevoegde dienst de laatste twee jaar gewijzigd in die zin dat alle schuldenaars, tot een schuldsum van ongeveer 1.000 euro, een laatste kans wordt gegeven over te gaan tot een vrijwillige terugbetaling. In een 30-tal dossiers werd de schuldenaars die kans geboden; een derde ging daarop in.

In 2013 vaardigde het agentschap Inspectie RWO 46 dwangbevelen uit. Eind 2013 waren er nog een 100-tal lopende invorderingsdossiers. In vergelijking met de voorbije jaren blijft dit aantal toenemen. Vaak gaat het dan ook om moeilijk invorderbare bedragen omdat de betrokkenen onvermogen zijn, in schuldbemiddeling zitten, naar het buitenland vertrokken zijn, enz.

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht per jaar van het totaal bedrag dat sinds midden 2007, het tijdstip waarop het agentschap Inspectie RWO met de invordering startte, werd ingevorderd en het totaal bedrag (weliswaar deels met inbegrip van wettelijke interesten) dat door de schuldenaars daadwerkelijk werd terugbetaald. De eerste drie jaren (2007-2009) steeg het invorderingsbedrag met een gemiddelde van 200.000 euro per jaar; dat kwam omdat het voornamelijk dossiers betrof waarbij particulieren de voorwaarden inzake de toekenning van een mijnwerkerslening, zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988⁴⁰, niet hadden nageleefd. De gemiddelde schuld in een dergelijk dossier bedraagt ongeveer 15.000 euro. Het totaal invorderingsbedrag voor die

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

dossiers werd eind 2013 vastgesteld op ongeveer 557.000 euro, i.c. 56% van de invorderingsom van alle dossiers.

Het totaal invorderingsbedrag steeg de laatste twee jaren met een gemiddelde van 100.000 euro; het totaal terugbetaalde bedrag per jaar varieerde van ongeveer 40.000 tot 70.000 euro tijdens het laatste jaar.

	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
<i>Totaal invorderingsbedrag (in euro)</i>	<i>625.797,51</i>	<i>631.905,21</i>	<i>789.077,73</i>	<i>882.929,07</i>	<i>987.979,51</i>
<i>Terugbetaling met deels inbegrip van wettelijke interesten (in euro)</i>	<i>150.112,11</i>	<i>192.155,76</i>	<i>232.043,82</i>	<i>286.690,42</i>	<i>358.102,52</i>

Klachten en verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers

Klachten

Krachtens het Klachtendecreet⁴¹ 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 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 2013 werd geen klacht ingediend met betrekking tot de werking van de afdeling Toezicht.

Het decreet is eveneens van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Klachten met betrekking tot hun werking worden echter ook vaak naar de afdeling Toezicht gestuurd. In regel wordt de indiener dan op de bepalingen van het Klachtendecreet gewezen en doorverwezen naar de huisvestingsmaatschappij zelf die in eerste orde de klacht moet behandelen en naar de ombudsman die de klacht desnoods 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 Toezicht.

Het aantal klachten dat de afdeling ontvangen heeft in 2013, is licht gedaald tegenover het jaar daarvoor, met name van 123 naar 114. Dat is een daling met 7,3%. In 2012 was er nog een stijging met 33% tegenover 2011, toen onder meer te wijten aan een opvallende toename van het aantal klachten over huurlasten en domiciliefraude. Het aantal klachten over die twee thema's is opnieuw sterk teruggevallen en daarmee dan ook het totale aantal klachten.

Van de ingediende klachten werden er 61 of 53,5% als ontvankelijk beoordeeld en dus verder onderzocht. Bij de klachten die onontvankelijk waren, lag dit in de helft van de gevallen aan het feit dat nog niet bij de actor zelf klacht was ingediend. Een andere belangrijke reden is dat de klacht duidelijk ongegrond was en verder onderzoek door Toezicht bijgevolg nutteloos. Twee klachten werden anoniem ingediend. Anonieme klachten worden in de regel niet behandeld, tenzij ze ernstige en concrete aanwijzingen bevatten van overtredingen van de wetgeving.

⁴¹ Decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen, *B.S.* 17.07.2001

23,7% van alle klachten bleek uiteindelijk gegrond of deels gegrond, dit is 32,2% van de ontvankelijke klachten. Met die beoordelingen wordt verder rekening gehouden in de risicoprofielen die de afdeling voor elke actor opmaakt.

De gemiddelde behandeltermijn van de afgesloten klachten bedroeg net als in 2012 zo'n 25 dagen. In 13 dossiers viel de termijn langer uit dan 45 dagen, tegenover 16 dossiers vorig jaar. Sinds september 2013 is een nieuwe databank in gebruik die de opvolging van klachten en het respecteren van behandeltermijnen eenvoudiger maakt.

Nog steeds worden de meeste klachten ons per brief bezorgd, maar het aandeel daalt wel elk jaar. Werd in 2012 nog 61% per brief ingediend, dan was dat in 2013 nog maar 56%. Ongeveer 35% bereikte ons per e-mail, de rest per telefoon.

Van de 114 klachten ontvingen wij er 90 rechtstreeks van de burger, 5 via het kabinet van de minister van Wonen, 3 via het georganiseerde middenveld (huurdersorganisaties) en 16 via andere kanalen.

Net als andere jaren had het leeuwendeel van de klachten betrekking op het toezichtdomein sociale verhuur (95). Daarnaast waren er 11 klachten m.b.t. sociale koopwoningen, kavels of leningen (tegenover 4 vorig jaar), 6 m.b.t. de administratieve werking van de actoren (tegenover 1 vorig jaar), en telkens 1 m.b.t. overheidsopdrachten en financieel beheer. Opvallend is de stijging van het aantal klachten over de administratieve werking. Dat laatste is uitsluitend te wijten aan betwistingen m.b.t. de nieuwe samenstelling van de raden van bestuur n.a.v. de gemeenteraadsverkiezingen. Ook het aantal klachten over koopwoningen is gevoelig gestegen. De oorzaak daarvoor is minder duidelijk. In 2013 vond wel een controleproject plaats rond die materie. Mogelijk heeft dat een aantal zaken op het terrein doen bewegen, met meer klachten tot gevolg.

De klachten hadden vooral betrekking op lange wachtlijsten (18), administratieve afhandeling van dossiers (13), de kwaliteit van de sociale woning (12), huuropzeg (11), toewijzingen (10), mutatiedossiers (8) en huurprijzen (7). Opvallend is de sterke daling van de klachten over huurlasten, van 13 in 2012 naar 1 in 2013. Vermoedelijke oorzaak is het feit dat er in 2013, in tegenstelling tot 2012, geen grote inspectieronde plaatsvond m.b.t. de huurlasten. Ook het aantal klachten rond domiciliefraude is gevoelig gedaald, van 8 naar 2. Een oorzaak hiervoor is niet meteen te achterhalen.

Verhalen kandidaat-huurders

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 vorm van administratief beroep. De verhaalgronden staan opgesomd in artikel 30 van het KBSH. Sinds 23 december 2013 is de lijst met gronden nog uitgebreid. Sindsdien kan de kandidaat-huurder ook verhaal indienen tegen de beslissing van een verhuurder om de weigering van

een aanbod als een ongegronde weigering te beschouwen. Voor de kandidaat-huurder is dit een belangrijke beslissing, omdat een ongegrond verklaarde weigering tot verlies van de huurpremie⁴² of tot schrapping van de inschrijvingslijst (na een tweede weigering) kan leiden.

Het aantal ingediende verhalen is in 2013 spectaculair gestegen, van 151 in 2012 naar 264 in 2013. Dit is een stijging met maar liefst 74%. Dat is in belangrijke mate te verklaren door het feit dat 2013 een jaar was waarin de inschrijvingsregisters werden geactualiseerd, met traditioneel een groot aantal schrappingen én verhalen tot gevolg. Maar ook als we de cijfers van 2011 (eveneens een actualisatiejaar) tegenover die van 2013 plaatsen, blijft de stijging markant : van 197 naar 264, ofwel +34%.

Als we kijken naar het onderwerp van het verhaal zien we enkele opvallende stijgers, bijvoorbeeld bij de verhaalgrond schrapping uit het register: van 113 in 2012 naar 180 in 2013. In vergelijking met het actualisatiejaar 2011 is dit nog steeds een stijging met 9 eenheden.

Een andere opvallende stijger zijn de gemotiveerde weigeringen (van 8 naar 22). Bij haar inspecties van de toewijzingen wijst de afdeling Toezicht er reeds enkele jaren op dat als een verhuurder de toewijzing van een sociale huurwoning gemotiveerd weigert, hij dat ook kenbaar moet maken aan de betrokken kandidaat met vermelding van het verhaalrecht. Mogelijk heeft de steeds betere toepassing van deze regel tot meer verhalen geleid. Maar evengoed kan de oorzaak liggen bij een strengere beoordeling van kandidaturen door de sociale verhuurders.

Ook het aantal verhalen tegen de weigering om een kandidaat in te schrijven of om iemand toe te laten tot een sociale woning, steeg opmerkelijk. In 2012 waren beide groepen samen goed voor 8 verhalen, in 2013 was dit respectievelijk 9 en 12 verhalen (samen 21). Belangrijkste oorzaken waren de onduidelijkheid over wanneer de aangekondigde verhoging van de inkomensgrenzen van kracht zou gaan, maar vooral het kennelijk strengere optreden van bepaalde verhuurders tegen toetredingen tot lopende huurovereenkomsten. Het ging hierbij meestal over familieleden uit het buitenland die kwamen bijwonen en waarvan de verhuurder stelde dat de huurder deze intentie op frauduleuze wijze had verzwegen bij inschrijving.

Tot slot is er een significante stijging op te meten bij de verhalen tegen het niet opnemen in het referentiebestand met het oog op het bekomen van een huurpremie: van 2 naar 16 dossiers. Deze verhaalgrond werd pas in augustus 2012 in de wetgeving ingeschreven en had voor het eerst in 2013 maximaal effect op het aantal verhalen.

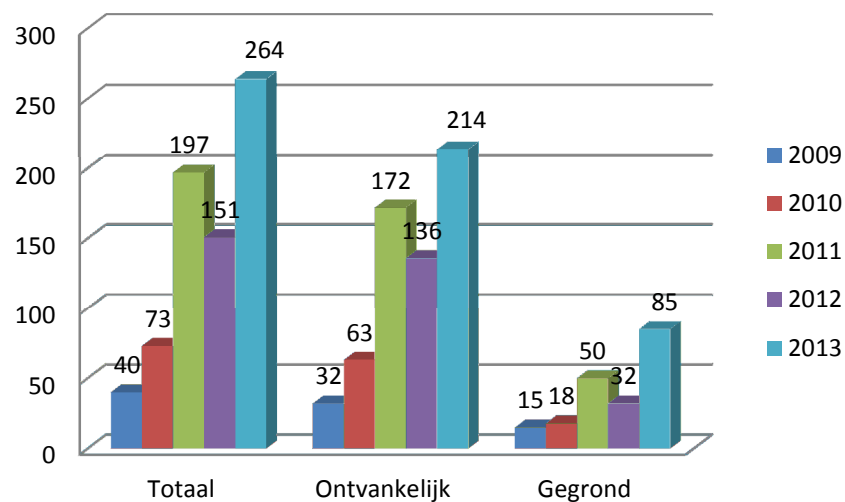
Gelet op de hierboven al aangehaalde nieuwe verhaalgrond tegen de beslissing om een eerste weigering van een aanbod als een ongegronde weigering te beschouwen, valt het te

⁴² Het BVR van 4 mei 2012 stelt een tegemoetkoming in voor kandidaat-huurders met een beperkt inkomen die minstens vijf jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning in hun gemeente

vrezen dat het aantal verhalen de komende jaren nog zal stijgen. Vooral in actualisatiejaren (de oneven jaren) wordt de werkdruk hierdoor zeer hoog, zowel voor de binnendiensten als voor de toezichthouders. Dat gaat onvermijdelijk ten koste van andere opdrachten die de afdeling Toezicht dient te vervullen.

Van de 264 ingediende verhalen bleken er 50 niet ontvankelijk te zijn. Dat was nagenoeg steeds omdat zij buiten de wettelijke termijnen waren ingediend. Van de overige 214 verhalen werden er 85 door de toezichthouder als gegrond bevonden, 115 als ongegrond en bij 14 kon of moest geen beoordeling gegeven worden omdat de betwiste beslissing reeds was ingetrokken door de verhuurder.

Grafiek 10: 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 2013 werd 1 beroep ingediend. Dit beroep werd als ontvankelijk, doch ongegrond beoordeeld.

In vergelijking met de 264 verhalen worden er amper beroepen ingediend. Dat heeft uiteraard te maken met het feit dat er maar één beroepsgrond is (tegenover 8 verhaalgronden) en dat er veel minder toewijzingen zijn van koopwoningen dan van huurwoningen. Maar mogelijk zit ook de soms gebrekkige bekendmaking van het beroepsrecht naar de kandidaat-kopers toe hier voor iets tussen.

Lijst van afkortingen

BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
Cotoe	Overlegvergadering toezichthouders
EKM	Erkende kredietmaatschappij
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IHR	Intern Huurreglement
ISV	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband
IRWO	Agentschap Inspectie RWO
KBI	Kruispuntbank Inburgering
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
OE	Agentschap Onroerend Erfgoed
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal verhuurkantoor
VHP	Vlaams Huurdersplatform
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

Lijst van grafieken

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen + inspecties door de toezichthouders	p. 17
Grafiek 2: aantal inspecties per categorie, per type actor	p. 19
Grafiek 3: huurachterstand SHM – sectorgemiddelde	p. 33
Grafiek 4: huurachterstand SHM 2013 - frequentie	p. 33
Grafiek 5: huurachterstand SVK - sectorgemiddelde	p. 34
Grafiek 6: huurachterstand SVK 2013 - frequentie	p. 34
Grafiek 7: schorsingen en vernietigingen per categorie	p. 47
Grafiek 8: beroepen tegen vernietigingen	p. 47
Grafiek 9: ingebrekestellingen per categorie	p. 48
Grafiek 10: verhalen kandidaat-huurlers	p. 63

Vlaamse overheid



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