

Afdeling Toezicht

1 Voorwoord

Ter gelegenheid van de voorstelling van het jaarrapport 2011 aan de sector werd ook de jaarplanning 2012 van de afdeling Toezicht toegelicht.

Het was een vrij ambitieuze planning, in grote mate gestoeld op een geobjectiveerde risicoanalyse en een sterk geloof in onze missie, die we met evenveel enthousiasme en professionaliteit als in 2011 zouden uitvoeren.

We beloofden toen ook de verbetervoorstellen - uit ons overigens goede rapport - van Steunpunt Ruimte en Wonen onder meer op het vlak van transparantie, communicatie en overleg ter harte te zullen nemen. We zouden daarom onze handhavingsresultaten actief openbaar maken, ons instrumentarium expliciteren en proberen een aantal clichés over Toezicht uit de wereld te helpen.

We gingen nog meer sturen op risicoselectie. Binnen de prioritaire toezichtdomeinen zou worden gefocust op de rechten en plichten van de sociale huurders, kopers en ontleners. Niet alleen de huurprijsberekening en de toewijzingen van huurwoningen, koopwoningen, sociale kavels en leningen zouden worden gecontroleerd maar evenzeer zou verder werk worden gemaakt van de aanpak van domiciliefraude en de leefbaarheidsproblematiek.

Bij de toelichting van de jaarplanning 2012 engageerden we ons ook om met de visitatieraad afspraken te maken qua optreden en een financieel beoordelingskader. We zegden tevens toe om onze werkingskost bekend te maken.

Hebben we onze planning uitgevoerd en al die beloftes waargemaakt? U leest het antwoord in dit jaarrapport. Weet alleszins dat de inzet van het personeel groot was, waarvoor onze oprechte dank.

We hopen u met dit rapport ook een boeiend en inspirerend overzicht te bieden van de manier waarop de afdeling Toezicht in 2012 aan haar missie gestalte gaf.

Brussel,

Paul MICHEL
Afdelingshoofd Toezicht

Hubert BLOEMEN
Administrateur-generaal

2 Inhoud

1	Voorwoord.....	0
2	Inhoud	1
3	Missie, taken en bevoegdheden	2
4	Organisatie en werking.....	8
4.1	Organogram.....	8
4.2	Interne werking – organisatie toezicht	8
4.3	Risicoanalyse + Planning.....	10
4.4	Samenwerking en netwerking.....	13
4.5	Communicatie	15
4.6	Personeel.....	16
4.7	Werkingskosten.....	17
5	Toezichtactiviteiten	18
5.1	Toezicht op de sociale woonactoren.....	18
5.1.1	Acties per toezichtdomein.....	20
5.1.1.1	Overheidsopdrachten.....	20
5.1.1.2	Administratieve werking en beheer	23
5.1.1.3	Financiën en boekhouding	31
5.1.1.4	Sociale verhuring	39
5.1.1.5	Overdrachten, verwervingen en sociale leningen.....	45
5.1.2	Agendering, schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen	51
5.2	Toezicht op de particulieren.....	53
6	Maatregelen, boetes en invorderingen.....	60
7	Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers	64
8	Aanbevelingen	68
9	Vooruitblik	70
10	Lijst van afkortingen	72
11	Lijst van grafieken.....	72

3 Missie, taken en bevoegdheden

Reglementair kader

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 heeft als taak er voor te zorgen dat de externe huisvestingsactoren handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Met behulp van haar toezichthouders ziet de afdeling toe op de werking en de activiteiten van die actoren. Tevens dient zij er door middel van een georganiseerde controle over te waken dat de begunstigden (actoren en particulieren) de gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen met betrekking tot huisvesting aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze toegekend worden.

Aangepaste toezichtsregeling in de 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 gecentraliseerd in artikel 29bis van de VWC.

De instanties en de verrichtingen waarop de toezichthouder toezicht kan houden zijn:

- sociale woonorganisaties (met uitzondering van de VMSW): verrichtingen krachtens titel V, VI en VII van de Vlaamse Wooncode;
- VMSW: de verrichtingen die de VMSW zelf stelt als sociale huisvestingsmaatschappij + het verstrekken van bijzondere sociale leningen door de VMSW⁴;

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.

- OCMW's en OCMW-verenigingen, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden: verrichtingen krachtens titel VI en VII van de Vlaamse Wooncode;
- VHP: verrichtingen krachtens titel V van de Vlaamse Wooncode;
- EKM's: alle verrichtingen.

Actoren	Aantal op 31.12.2012
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

De benaming samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten (VOB) in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode werd in 2012 vervangen door erkende ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting⁵. Bij ministerieel besluit d.d. 24 juli 2012 werd de vzw Vlaams Huurdersplatform erkend als ondersteuningsstructuur⁶. De voormalige opdracht van het VOB tot ondersteuning van de SVK's werd bij decreet van 23 maart 2012 vanaf 1 juli 2012 aan de VMSW toegewezen.

Toezichthouders beschikken op basis van de Vlaamse Wooncode over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk is voor de uitoefening van de toezichtsfunctie. Daarnaast kan een toezichthouder vergaderingen van beheersorganen bijwonen en kan hij de aangelegenheid bepalen waarover die beheersorganen moeten beraadslagen.

⁵ Art. 5 van het decreet van 23 maart 2012 tot overname van personeelsleden van de VZW Vlaams Overleg Bewonersbelangen door de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen en houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat de huurdiensten betreft, B.S. 22.06.2012.

⁶ Ministerieel besluit van 24 juli 2012 houdende de erkenning en subsidiering van de vzw Vlaams Huurdersplatform als ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting.

De toezichthouder kan de beslissingen van de actoren 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 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.

Het toezicht door de toezichthouder houdt geen goedkeurings- of machtigingstoezicht in. 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.

Actoren kunnen tegen een vernietiging beroep aantekenen bij de Vlaamse regering.

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 in casu 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 procedure uitwerken voor de schorsing en/of vernietiging van andere beslissingen van EKM's.

Op basis van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode kan de toezichthouder 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.

Indien ernstige tekortkomingen worden vastgesteld, kan de toezichthouder op basis van artikel 48 van de Vlaamse Wooncode een aantal maatregelen voorstellen aan de Vlaamse regering: erkenning van de SHM intrekken of haar verplichten tot fusie.

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 de 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. De beslissingen van actoren die betrekking hebben op de verrichtingen waarop de toezichthouder toezicht houdt, dienen binnen de vijf kalenderdagen doorgestuurd te 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.

In toepassing van artikel 29bis, §6 VWC kan de toezichthouder na een definitieve vernietiging van een beslissing de plaats in nemen 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 kan de toezichthouder de beslissing zelf (laten) uitvoeren.

Verder omschrijft het Toezichtbesluit 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. Die termijn geldt echter niet voor overtredingen tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling. Met andere woorden, indien na een ingebrekestelling een 'vergelijkbare overtreding' wordt gepleegd, dan geldt de maximumtermijn van drie maanden niet. De toezichthouder moet in dit 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 Huur⁷ aan de toezichthouder een reeks van specifieke bevoegdheden verleend, waaronder het opleggen van 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 aanpak van de domiciliefraude wordt nader toegelicht op de website rwo.be, zie hieromtrent rubriek 5.2 Toezicht op de particulieren.

⁷ 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.

Ook in het decreet Grond- en Pandenbeleid⁸ worden specifieke opdrachten aan de toezichthouder toegewezen. Zo moet een private verkavelaar of bouwheer bij de uitvoering in natura van zijn sociale lasten⁹, opgelegd door dat decreet, aanvaarden dat de toezichthouder ter plaatse of op stukken controles kan uitvoeren op de naleving van de technische normen die gelden voor SHM's.

Bijkomend kan de toezichthouder controles uitoefenen op de naleving van de voorwaarden voor de toekenning van infrastructuursubsidies en op de naleving van het zorgvuldigheidsbeginsel in de bouwsector, "rekening houdend met de geplogenheden dewelke door een normaal zorgvuldig bouwheer, verkavelaar, promotor, ... in acht genomen worden"¹⁰.

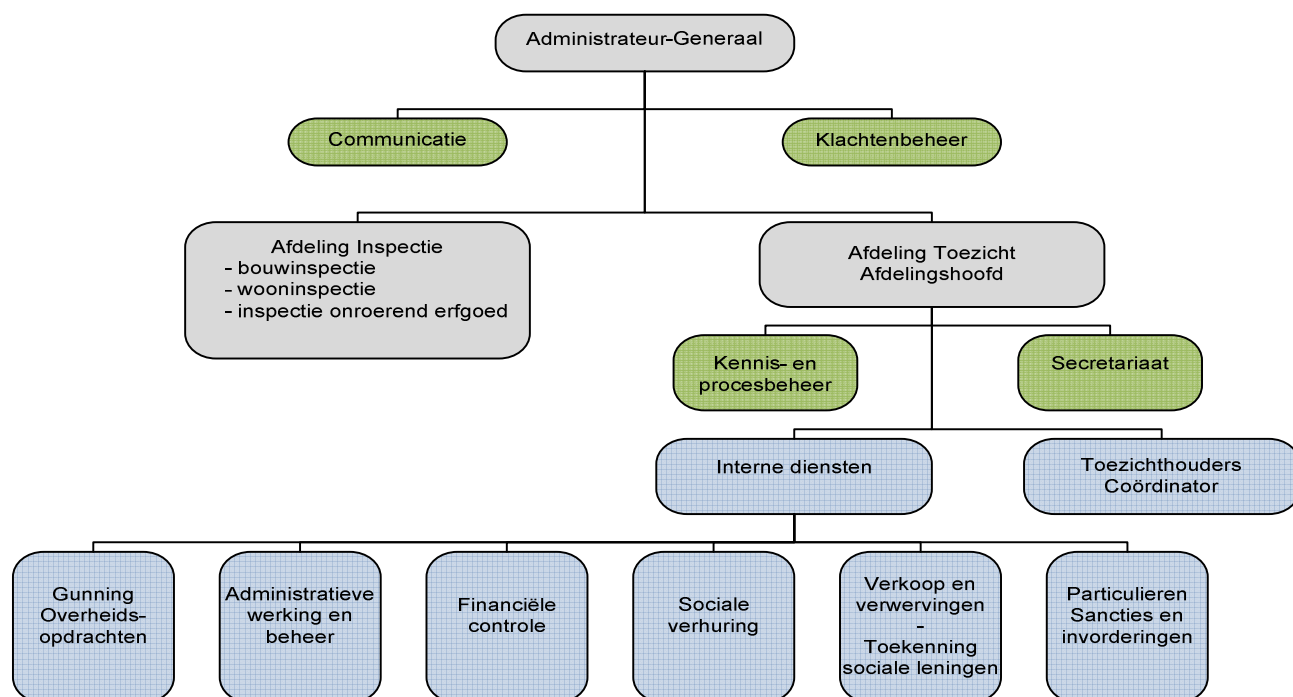
⁸ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *B.S.* 15 mei 2009.

⁹ Het grond- en pandenbeleid voorziet dat bij aansnijding van nieuwe woongebieden de gemeente aan privé-initiatiefnemers een 'sociale last' kan of moet opleggen. Deze sociale last bestaat uit de verplichting om het terrein te voorzien van een percentage sociale en bescheiden woningen. De initiatiefnemer kan de sociale last onder meer invullen door op de locatie grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie, zelf sociale woningen te bouwen of door de verhuring van de verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor.

¹⁰ Ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2012/01, 127.

4 Organisatie en werking

4.1 Organogram¹¹



4.2 Interne werking – organisatie toezicht

Om de uitgebreide bevoegdheden van de toezichthouder in een grote verscheidenheid van materies werkbaar te houden is de interne werking op basis van specialisatie (financiën, overheidsopdrachten, verhuring...) van groot belang. Gespecialiseerde cellen behorend tot de binnendienst ondersteunen de toezichthouders en voeren zelf ook specifieke toezichtprojecten uit.

Elke sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker beschikt over een (hoofd-) toezichthouder 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 interne cellen en collega-toezichthouders.

¹¹ Het organogram werd in 2012 hertekend. De nieuwe organisatiestructuur wordt in 2013 geïmplementeerd.

Het toezicht wordt in principe a posteriori en steekproefsgewijs georganiseerd door middel van thematische toezichtprojecten en dossiercontroles, door het uitvoeren van inspecties, 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 zwaarwichtige bestuursbeslissingen met verstrekende rechtsgevolgen worden aangekondigd.

Het toezicht op de lokale besturen, Vlabinvest en Domus Flandria is op een andere wijze georganiseerd. Aan die actoren is er geen individuele toezichthouder toegewezen. Het toezicht wordt hier aangestuurd en gecoördineerd vanuit de binnendienst.

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

De interne cellen 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 (opmaak van richtlijnen en aanbevelingen m.b.t. de organisatie van het toezicht, opstarten van thematische onderzoeken).

In 2012 werden verschillende toezichtprojecten opgezet rond specifieke thema's. De resultaten van die onderzoeken worden gebundeld in een rapport dat aan de minister wordt bezorgd en gepubliceerd wordt op www.rwo.be.

In 2012 werden de onderstaande projecten uitgevoerd:

- financiële inspecties bij SHM's;
- inspecties sociale verhuring bij lokale besturen en het Vlaams Woningfonds;
- inspecties huurlasten;
- toezicht op de kandidatenregisters 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 actoren;
- toezicht op de verkoop van sociale kavels bij Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (ISV's);
- hypothecaire kredietverstrekking en de erkenningsvoorwaarden bij EKM's.

In 2012 werd eveneens een beleidscomité in het leven geroepen waar afdelingsoverschrijdend beslissingen worden genomen in dossiers of materies die van generieke aard zijn of die een precedentwaarde hebben.

De gekozen opties van generieke aard in complexe dossiers, in de projectgroepen en in het beleidscomité worden vervolgens meegedeeld aan de toezichthouders op de Cotoe (overlegvergadering van toezichthouders) en aan de binnendiensten op de stafvergadering om ten slotte verwerkt te worden in de relevante handleidingen.

Bij het opleggen van administratieve geldboetes waakt een specifiek intern comité (zie verder: deel 6: Maatregel, boetes en invorderingen) over de eenvormige toepassing en gelijke behandeling.

Om de bedrijfscontinuïteit en het toezicht te verzekeren wordt maximaal ingezet op kennisopbouw en synergie.

Daarom wordt ook maximale flexibiliteit nagestreefd qua inzetbaarheid van de toezichthouders. De bevoegdheid van de toezichthouders geldt daarom voor het volledige Vlaamse gewest. Er werden dus geen beperkte territoriale ambtsgebieden per toezichthouder vastgesteld. Het agentschap waakt er wel over dat een toezichthouder nooit langer dan vijf jaar aan één en dezelfde woonactor is toegewezen.

4.3 Risicoanalyse + Planning

Methode

In 2011 ging de afdeling van start met een nieuwe manier van plannen, zoals beschreven wordt in het jaarrapport van vorig jaar.

De nieuwe aanpak leidde ertoe dat:

- de keuzes die gemaakt werden bij de selectie van de toezichtactiviteiten beter aansloten bij de doelstellingen van het woonbeleid, het agentschap en het toezicht;
- de risico's op inbreuken objectiever werden ingeschat;
- duidelijker kon worden aangegeven waarom bepaalde gedetecteerde risico's al dan niet (op korte termijn) onderzocht zouden worden;
- naast een jaarplanning ook prioriteiten en acties op langere termijn bepaald werden;
- de focus in de jaarplanning op de processen en actoren lag met het hoogste risicoprofiel.

Evaluatie van de nieuwe aanpak

Bij het opmaken van de planning 2012 werd de werkwijze van 2011 geëvalueerd, bijgestuurd waar nodig en verder verfijnd. Elementen die bij het ontwikkelen van de methodiek in 2011 nog onvoldoende uitgewerkt konden worden, waren vooral de onderlinge afstemming van de actieplannen per toezichtdomein en per actor en het onderzoeken van de haalbaarheid van de geplande acties.

Risicoanalyse per actor

Het eerste aspect (onvoldoende afstemming van de actieplannen per toezichtdomein en per actor) hangt nauw samen met de wijze waarop de risicoanalyse per actor werd opgemaakt. In 2011 gebeurde dat nog grotendeels door de toezichthouders. Daarbij werden wel een aantal algemene principes vooropgesteld (rekening houden met vaststellingen van inbreuken tijdens de vorige jaren, de kwaliteit van het interne controlesysteem en specifieke kenmerken van de actor onder meer qua grootte, financiële situatie, bestuurlijke organisatie), maar die principes werden niet vertaald in concrete afspraken qua aanpak.

In 2012 werd de werkwijze verder geconcretiseerd. Er werd ook aan de interne cellen gevraagd om een risicoanalyse op te maken voor elke actor met betrekking tot de specifieke toezichtdomeinen die tot het werkterrein van de cel behoren. De risicoanalyse van de toezichthouder zou dan afgetoetst worden aan de risicoanalyse van elke interne cel. Op die manier werd een objectievere risicobepaling nagestreefd. Het afstemmingsproces kon wegens tijdsgebrek echter niet voor alle actoren volledig afgerond worden vóór het opmaken van de jaarplanning.

In de loop van 2012 werd voort gezocht naar manieren om de risicoanalyse per actor verder te objectiveren. Om die reden gebeurt de risico-inschatting nu voor elke actor eerst per toezichtdomein. Daarna pas wordt ook een globaal risicoprofiel aan de actor toegekend.

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

Aan de vaststellingen van Toezicht wordt voortaan 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.

Begin 2013 zullen de profielschetsen per actor verder aangevuld worden volgens die geobjectiveerde methode, eerst door de interne diensten voor hun toezichtdomein, daarna door de toezichthouders.

Het aanvullen van de profielschetsen gebeurt op dit ogenblik nog grotendeels manueel. Na ingebruikname van een nieuw opvolgingssysteem in 2013 zal bekeken worden hoe dit proces verder geïnformatiseerd kan worden.

Ook in 2013 zal worden onderzocht en afgesproken welke kwantitatieve elementen aan de profielschets toegevoegd kunnen worden – naast de financiële indicatoren waarmee al in 2012 gedeeltelijk rekening gehouden werd - en welk gewicht eraan toegekend zal worden bij het bepalen van het risicoprofiel.

Haalbaarheid

De jaarplanning van de afdeling wordt verder geconcretiseerd in actieplannen per interne dienst en de individuele jaarplanningen voor elke medewerker en toezichthouder. Op die manier moet de haalbaarheid beter ingeschat kunnen worden.

In de planning wordt in principe ruimte voorzien voor het uitvoeren van specifieke acties bij individuele actoren en wordt per toezichtdomein bepaald welke actoren met voorrang zullen worden opgevolgd. Die specifieke acties en prioriteiten moeten voortvloeien uit de risicoanalyse per actor. Voor de organisatie van toezichtactiviteiten waarbij intensieve samenwerking tussen interne diensten en toezichthouders noodzakelijk is, werd vanaf 2011 gestart met projectwerking (zie rubriek 4.2). In de projectgroepen worden de concrete toezichtacties gepland en de uitvoering ervan besproken.

In 2012 werd een monitoringsysteem ontwikkeld voor het ganse agentschap waardoor de globale opvolging van de planning vanaf 2012 gegarandeerd wordt. Alle projectleiders en diensthoofden vullen daarin periodiek aan hoe de uitvoering van het toezicht volgens de

vastgelegde prioriteiten en planning verloopt en waar desgevallend moet worden bijgestuurd.

Multidisciplinaire onderzoeken

In 2012 gaf de Vlaamse regering aan Inspectie RWO de opdracht om een multidisciplinair onderzoek uit te voeren bij een SHM met financiële en andere structurele problemen. In een latere fase werd ook bij een andere SHM een multidisciplinair onderzoek uitgevoerd. In de planning van 2012 werden daarom voor het eerst ook multidisciplinaire onderzoeken opgenomen. Waar en wanneer een dergelijk onderzoek zich opdringt, moet onder meer blijken uit de risicoanalyse per actor. Dat kan het geval zijn indien de betrokken actor in meerdere toezichtdomeinen al dan niet bewust de reglementering en de algemeen aanvaarde regels van behoorlijk bestuur miskent en/of frequent (gelijkaardige) inbreuken pleegt en die inbreuken zich blijven voordoen (wanbeheer).

Deze nieuwe vorm van toezicht bleek zeer arbeidsintensief te zijn en daardoor te wegen op de realisatie van de andere toezichtprojecten.

4.4 Samenwerking en netwerking

In het kader van de reorganisatie van het beleidsdomein RWO werden de personeelsleden van de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO vanaf 1 januari 2012 opgenomen in het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Om die reden moest ook het structureel overleg tussen de afdeling Woonbeleid (AWB), de afdeling Juridische Dienstverlening (AJD) en de afdeling Toezicht, gereorganiseerd worden.

In de loop van het jaar werden structurele overlegorganen opgestart met betrekking tot het kaderbesluit sociale huur en het grond- en pandenbeleid. Tijdens die vergaderingen werden knelpunten gesignaleerd, interpretaties op elkaar afgestemd en informatie, documentatie en adviezen uitgewisseld.

Communicatie aangaande de andere onderwerpen verliep hoofdzakelijk via email. De afdeling Toezicht houdt een overzicht bij van de gestelde en ontvangen vragen en de in de overlegvergaderingen behandelde items waarbij Inspectie RWO (IRWO) betrokken was.

Hieronder vindt u een schematisch overzicht van de gestelde vragen naar onderwerp en aard.

Onderwerp	Aard	Vraagsteller	Antwoord-verstrekker	Aantal
Sociale huur	knelpunt	IRWO	AWB/Wonen	6
Sociale huur	vraag	IRWO	AWB/Wonen	37
Sociale huur	vraag	AWB	IRWO	3
Sociale huur	vraag	VMSW	IRWO	15
Sociale huur	vraag	IRWO	VMSW	2
Overdrachten	vraag	IRWO	AWB	3
Overdrachten	vraag	AWB	IRWO	3
Sociale leningen	Juridisch advies	IRWO	Wonen	1
Admin. beheer	vraag	IRWO	AWB/Wonen	3
Overheidsopdrachten	Vraag	OE ¹²	IRWO	3

Het agentschap nodigde de koepelorganisaties van de actoren én vertegenwoordigers van huurdersorganisaties in 2012 opnieuw uit voor een toelichting van het jaarrapport van de afdeling Toezicht. Voor de eerste maal werd bij die gelegenheid ook informatie verstrekt over de jaarplanning.

De afdeling Toezicht woonde in 2012 ook opnieuw verschillende vergaderingen bij van het netwerk Inspectie van MOVI (netwerk voor management in de Vlaamse overheid).

In het najaar van 2012 vond er een overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de visitatieraad¹³, de VMSW, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO. Daarbij werd afgesproken om elkaar wederzijds te informeren over alles wat voor het visitatieproces van belang is.

Er wordt opnieuw samengekomen zodra de eerste 12 maatschappijen bezocht zijn.

In 2012 is er ook overleg geweest met de Centrale Dienst voor de Bestrijding van Corruptie (CDBC) van de federale politie om de behandeling en verwerking van vastgestelde strafbare feiten te stroomlijnen.

¹² Agentschap Onroerend Erfgoed.

¹³ Meer info over de visitatieraad en zijn commissies is terug te vinden op de website van Wonen-Vlaanderen: www.bouwenenwonen.be

4.5 Communicatie

Wie dit verslag graag digitaal wil lezen kan het downloaden op www.rwo.be. Via die website verzorgt het agentschap Inspectie RWO al zijn externe communicatie. Naast alle jaarverslagen kunnen daarop ook rapporten van toezichtprojecten, multidisciplinaire onderzoeken en externe rapporten¹⁴ over de werking van Toezicht en Inspectie worden geraadpleegd.

Zoekt u informatie over de onder toezicht staande actoren, onze werking, planning en toezichtinstrumenten t.a.v. woonactoren en particulieren, klik dan achtereenvolgens op 'Beleidsdomein RWO, Inspectie RWO, afdeling Toezicht, Algemeen'. Zo worden de aanpak van mogelijke domiciliefraude en onrechtmatige bijwoning alsook de behandeling van een inbreuk op de taal- en inburgeringsbereidheidsvoorwaarden er uitgebreid toegelicht. Begin 2013 werd daaraan de aanpak van leefbaarheidsproblemen toegevoegd (zie ook rubriek 5.2).

Particulieren die vragen hebben over hun klacht- of beroepsrecht vinden het antwoord op 'Info voor particulieren'.

De woonactoren kunnen op een voor hen bestemde webpagina terecht voor richtlijnen over onder meer de rapportering, nuttige informatie en relevante uitspraken van de Raad van State en van de Beroepsinstantie inzake Openbaarheid van Bestuur.

Via die pagina kunt u ook kennis nemen van de uitspraken van de minister in beroep tegen vernietigingen van beslissingen door de toezichthouder op www.wonenvlaanderen.be.

Inspectie RWO gaat het komende jaar zijn communicatiebeleid aan de hand van een sterkte-zwakteanalyse verder optimaliseren.

Momenteel fungeert www.rwo.be nog bijna uitsluitend als 'doorklik-website' voor de diverse beleidsdomeinentiteiten. In de toekomst zal het agentschap daarom communiceren via een eigen nog te ontwikkelen website.

Openbaarheid van bestuur

In 2012 ontving de afdeling Toezicht vijf aanvragen voor de openbaarmaking van bestuursdocumenten. Drie daarvan werden ingewilligd. Twee aanvragen die hetzelfde document betroffen werden aanvankelijk geweigerd omwille van het vertrouwelijke karakter van het document (art. 14, 5° van het openbaarheidsdecreet¹⁵), omdat het uitsluitend was opgesteld ten behoeve van de vordering van een administratieve sanctie

¹⁴ Rapporten van het Rekenhof, van Steunpunt Ruimte en Wonen en van IAVA (Interne Audit van de Vlaamse Administratie)

¹⁵ Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, B.S. 01 juli 2004

(art. 13, 4° van datzelfde decreet) en het onderzoek bovendien nog aan de gang was. Na afronding daarvan werd het document toch vrijgegeven en zelfs op www.rwo.be gepubliceerd.

4.6 Personeel

Op 31 december 2012 telde de afdeling Toezicht 41 personeelsleden, waaronder 16 gemandateerd als toezichthouder en 25 personeelsleden werkzaam in de binnendienst. Vier toezichthouders nemen ook leidinggevende en/of coördinerende taken op zich.

De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg 38,9 voltijdse equivalenten. Dat verschil is te wijten aan een aantal personeelsleden dat deeltijds werkt.

Personeelsaantal op 31.12.2012 (in personen)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
41	17	24	10	12	14	5	24	7	9	1	40	1

Personeelscapaciteit in 2012 (in voltijdse equivalenten)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
38,9	16,8	22,1	10	10,8	13,6	4,5	23,4	6,6	8,4	0,5	37,9	1

In de onderstaande tabel wordt het percentage weergegeven van de personeelsleden die in 2012 hebben deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit.

Vormingsactiviteiten 2012

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën		Statuut	
	M	V	< 45j	≥ 45j	Stat.	Contr.
90,24%	94,11%	87,50%	100%	78,94%	90%	100%

4.7 Werkingskosten

De werkingskosten van de afdeling Toezicht bedroegen in 2012:

- personeelsgebonden uitgaven: 2.491.216,22 euro;
- logistieke uitgaven (inclusief ICT): 261.427,03 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.

Wat de aanrekening van de wedden betreft moet benadrukt worden dat 2012 budgettair een overgangsjaar was ten gevolge van de invoering van het Rekendecreet¹⁶.

Daarom werd in 2012 voor 13 maanden wedde aangerekend en 2 maal vakantiegeld.

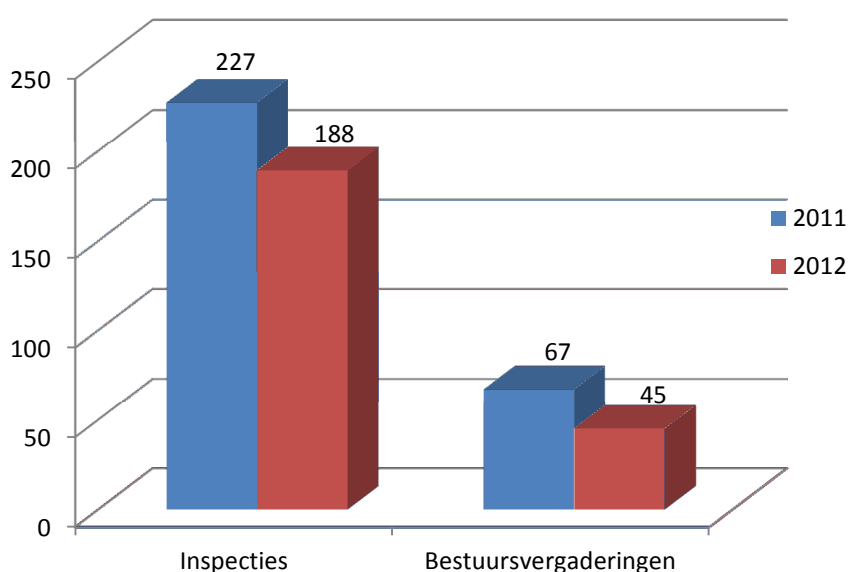
¹⁶ Decreet van 08 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof, B.S. 05 augustus 2011.

5 Toezichtactiviteiten

5.1 Toezicht op de sociale woonactoren

In 2012 woonden de toezichthouders de vergaderingen van de bestuursorganen bij in het licht van specifieke aandachtspunten en/of probleemdossiers. Ze waren ook aanwezig bij de voorstelling van de eerste visitatierapporten.

Grafiek 1: bijgewoonde bestuursvergaderingen en inspecties



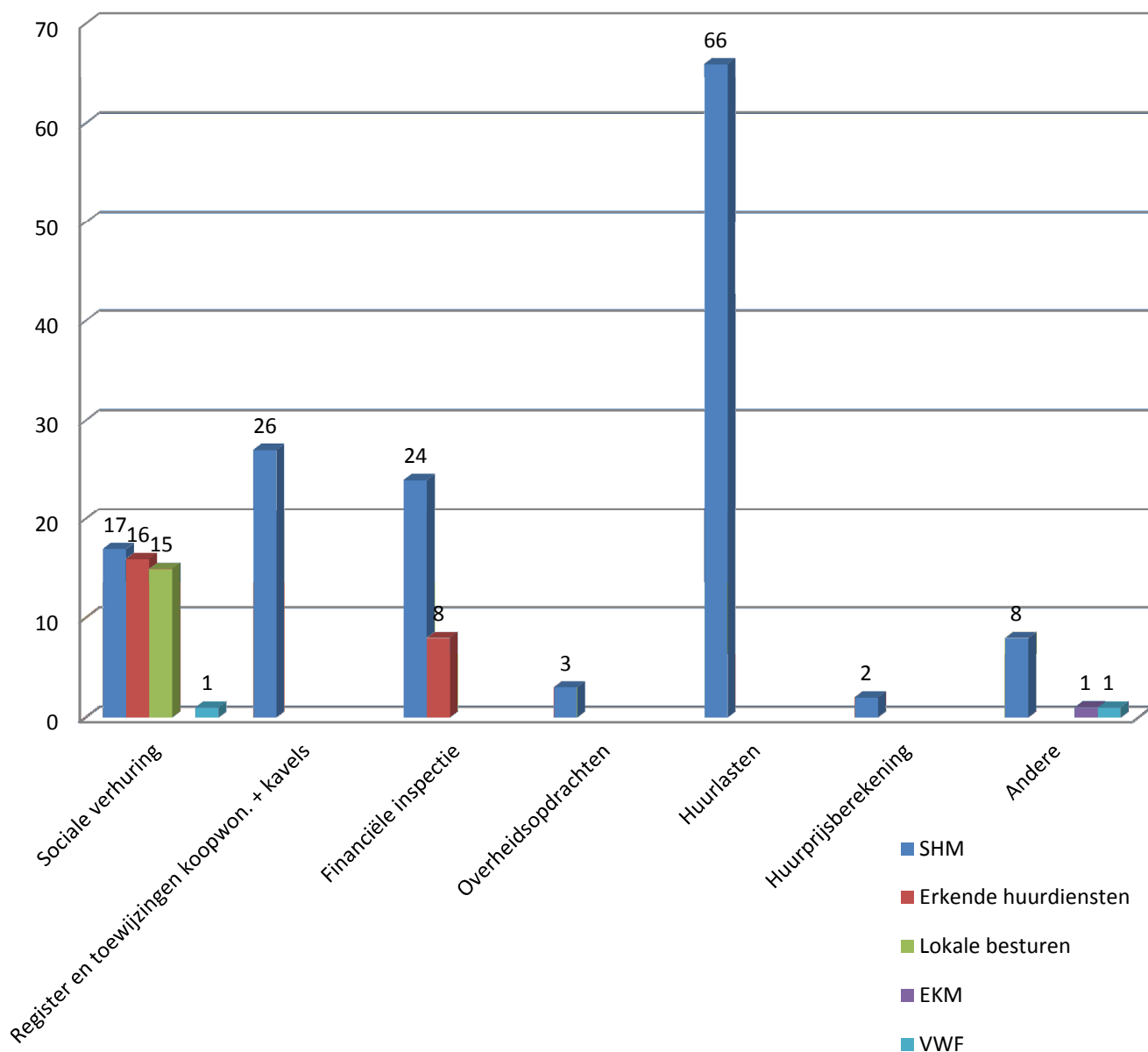
De daling van het aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen kan verklaard worden door het feit dat toezichthouders in het verleden deelnamen aan bestuursvergaderingen om de werking van de actoren beter te leren kennen. Intussen werden de bestuursorganen van de meeste actoren reeds bijgewoond door een toezichthouder.

In het kader van de in rubriek 4.2 vermelde toezichtsprojecten voerden de toezichthouders in 2012 188 inspecties uit bij de sociale woonactoren. M.b.t. de controle van de inschrijvingsregisters, de inschrijving en de toewijzing van huurwoningen werden opvolgingsinspecties verricht. Wat de controle van de huurlasten betreft werd de inspectieronde die startte in 2011 voortgezet.

Meer dan in 2011 werden in 2012 de inspecties ter plaatse ingekapseld in onderzoeksprojecten waarbij ook onderzoeken vanuit Brussel konden gebeuren. Omdat ook de opvolging van de resultaten van de in vorige jaren uitgevoerde inspecties vanuit

de zetel van het agentschap kon gebeuren daalde het aantal uitgevoerde plaatsbezoeken.

Grafiek 2: aantal inspecties per categorie per type actor



In 2012 werden ook 2 SHM's onderworpen aan een multidisciplinair onderzoek.

Bij één SHM was de financiële situatie dermate precair en waren de gedane vaststellingen dermate substantieel dat de toezichthouder op basis van artikel 48 VWC aan de Vlaamse regering heeft voorgesteld om een bestuurder aan te stellen die in de plaats treedt van de raad van bestuur van de betrokken SHM.

De betrokken maatschappijen werden in gebreke gesteld voor de vastgestelde inbreuken. De resultaten van die multidisciplinaire onderzoeken werden gebundeld in een rapport

dat werd bezorgd aan de minister en de maatschappijen en dat ook te vinden is op www.rwo.be.

5.1.1 Acties per toezichtdomein

5.1.1.1 Overheidsopdrachten

Reglementair kader - aanpak

Het toezicht op het vlak van overheidsopdrachten heeft als doel na te gaan of de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren de wetgeving ter zake respecteren.

Alle gunningsbeslissingen in verband met werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van 5.500 euro overschrijden, moeten driemaandelijks gerapporteerd worden.

Op basis van steekproeven op die driemaandelijkse rapportering, door middel van gerichte controles ter plaatse en aan de hand van de ingestuurde notulen van actoren met een verhoogd risicoprofiel wordt nagegaan of de betrokken actor de vigerende wetgeving overheidsopdrachten naleeft. Een gerichte controle ter plaatse kan onderdeel uitmaken van een financiële inspectie, een multidisciplinair onderzoek of kan integraal aan de overheidsopdrachtenproblematiek gewijd zijn. Dat is doorgaans het geval wanneer substantiële inbreuken worden vermoed (zie grafiek 2).

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2012 werden 6 beslissingen vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werden er 3 geschorst in afwachting van bijkomende informatie zonder dat dit heeft geleid tot een vernietiging (zie grafiek 4).

In het merendeel van de vernietigde gunningsbeslissingen hebben de actoren de concurrentie helemaal niet of onvoldoende geraadpleegd. In twee dossiers werd door de actor een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking toegepast terwijl op basis van het uiteindelijke bestelbedrag een openbare aanbesteding diende georganiseerd te worden. Eenmaal werd vernietigd wegens een inbreuk tegen de reglementering inzake de erkenning der aannemers.

Eén actor diende beroep in tegen de vernietiging bij de Vlaamse regering. Het beroep werd ingewilligd.

In het algemeen kan worden gesteld dat het toezicht door middel van schorsing en/of vernietiging van de beslissingen in mindere mate kan toegepast worden bij het toezicht

op gunningen, vermits het nazicht van een gunningsprocedure niet altijd kan afgewerkt worden binnen de schorsings-, vernietigingstermijn. Enkel bij een verhoogd risico of bij specifieke aanwijzingen zal er opgetreden worden door middel van schorsing en/of vernietiging van de gunningsbeslissing.

Toezichtprojecten

Bij het bepalen van het aantal 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.

In 2012 werden 159 steekproeven uitgevoerd op gunningen die ofwel gerapporteerd werden via de driemaandelijkse rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten, de boekhouding ofwel vastgesteld werden door de toezichthouders tijdens een inspectie. In vergelijking met 2011 is het aantal steekproeven drastisch gestegen door een aantal multidisciplinaire onderzoeken die uitgevoerd werden bij sociale huisvestingsmaatschappijen en waarvoor een groot aantal gunningen aan een onderzoek werden onderworpen.

Gelet op 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 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 voor 2012 in totaal 14 actoren post factum in gebreke gesteld wegens inhoudelijke inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten. Daartegen werden 4 verweerschriften ingediend waarvan er 2 gegrond en 2 ongegrond verklaard werden.

12 actoren werden in gebreke gesteld omdat er geen of onvoldoende concurrentie werd geraadpleegd. In 5 gevallen had dat betrekking op de aanstelling van architecten.

Het aantal ingebrekestellingen (zie grafiek 6) is mede te verklaren door het feit dat het toezicht grotendeels a posteriori uitgeoefend wordt door middel van steekproeven en inspecties ter plaatse.

Naast de ingebrekestelling wegens inhoudelijke schending van de wetgeving overheidsopdrachten werden eveneens 16 actoren in gebreke gesteld voor het niet, laattijdig of onvolledig indienen van de kwartaalrapportering inzake overheidsopdrachten en/of onroerende transacties.

Bij 3 actoren werd een boete opgelegd van ofwel 2.500 euro, ofwel 3.000 euro al naargelang er verzwarende elementen in het dossier aanwezig waren.

Uit de controles blijkt dat de kennis in de sector soms te wensen overlaat om de wetgeving inzake overheidsopdrachten op een werkbare manier in de praktijk te hanteren. Om daaraan tegemoet te komen wordt er steeds getracht om bij de communicatie over de vastgestelde tekortkomingen naast de nodige toelichting ook steeds aan te geven welke procedures de actor wél kan toepassen om conform de vigerende reglementering te handelen.

In 2013 zal de vernieuwde wetgeving inzake overheidsopdrachten in werking treden waarin extra mogelijkheden gecreëerd worden om opdrachten toe te wijzen binnen het kader van de wetgeving overheidsopdrachten. Zo wordt een meer veralgemeende toepassing mogelijk van de raamovereenkomsten onder meer bij de gunning van onderhouds- en herstellingswerken.

5.1.1.2 Administratieve werking en beheer

Reglementair kader - aanpak

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

Wat de SHM's betreft werden in het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008¹⁷ nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten opgenomen. Het gaat om regels betreffende o.a. zitpenningen voor bestuurders, bezoldiging van de directeur en bekendmaking van het beloningspakket.

Zitpenningen

Overeenkomstig het voornoemde ministerieel besluit mag de zitpenning voor de leden van de beheersorganen van een SHM 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 de grenzen vastgelegd in artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 5 juni 2009 houdende de bezoldigingsregeling van de lokale en provinciale mandataris, namelijk een minimum van 28,57 euro en een maximum van 124,98 euro, gekoppeld aan de spilindex 138,01.

Van 1 juni 2011 tot 1 maart 2012 kwam dat aan de spilindex 154,60 neer op een minimum van 44,17 euro en een maximum van 193,22 euro.

Per 1 maart 2012 bedroeg het bedrag van het presentiegeld 45,02 euro minimum en 197,08 maximum aan de spilindex 157,69.

Bezoldiging van de directeur van een SHM

Mits naleving van de bepalingen, vermeld in artikel 8 van het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008, stelt de raad van bestuur het salaris van de directeur van een SHM vast. Onder bepaalde voorwaarden kan de raad van bestuur ook een schaalverhoging toepassen tot maximum de schaal A311. Daarbij wordt er op toegezien dat er ook

¹⁷ 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.

rekening wordt gehouden met de doelstellingen die aan de directeur werden opgelegd, de zwaarte van zijn opdracht, de grootte, de financieel-economische toestand en draagkracht van de SHM.

Bij uitzonderlijk presteren kan het loon worden aangevuld met een managementtoelage die, overeenkomstig artikel 9 van het ministerieel besluit, tot 20% van het geïndexeerde jaarsalaris kan belopen.

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.

Opvolging bestuursbeslissingen

Zitpenningen

De toezichthouder vernietigde vijf beslissingen die in strijd waren met de modaliteiten van het ministerieel besluit.

Er werd o.a. een zitpenning toegekend voor het bijwonen van een orgaan dat geen beheersorgaan¹⁸ is. Bij één SHM werd een zitpenning met terugwerkende kracht toegekend en werden de ten onrechte aan de voorzitter uitbetaalde forfaitaire onkostenvergoedingen niet teruggevorderd.

In een ander geval werd een beslissing vernietigd wegens het niet terugvorderen van de ten onrechte uitbetaalde zitpenningen en forfaitaire vergoedingen aan de voorzitter.

Eén SHM werd teruggefloten voor het toekennen van een zitpenning voor telefoon- en videoconferenties omdat er enkel een zitpenning kan worden uitgekeerd voor het fysiek bijwonen van de beraadslagende vergadering van een beheersorgaan.

Twee SHM's dienden beroep in bij de bevoegde minister. Eén beroep werd ingewilligd.

Aanwerving en bezoldiging van de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij

Zeven SHM's stelden een nieuwe directeur aan en twee wierven een adjunct van de directeur aan met directe optie op het directeurschap.

¹⁸ Een beheersorgaan is een orgaan dat beheersbeslissingen neemt met betrekking tot de werking van een SHM zoals de raad van bestuur, het directiecomité en het toewijzingscomité.

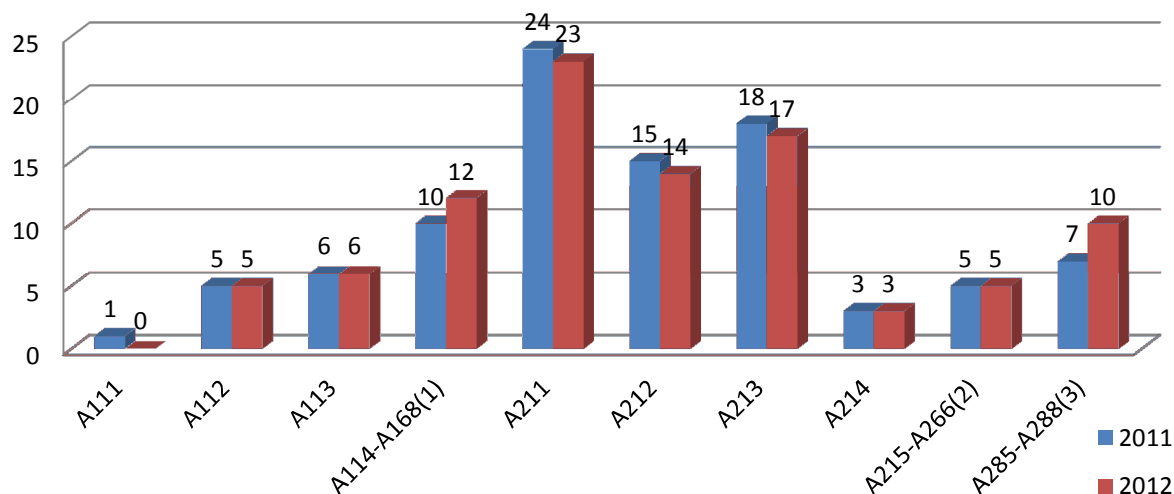
Aan alle nieuw aangestelde directeurs werd een beginsalarisschaal toegekend tussen A211 en A215.

Sinds de invoering van dit ministerieel besluit hebben de SHM's een autonome beslissingsbevoegdheid over de toekenning van het loon bij aanwerving van een nieuwe directeur en over loonsverhogingen aan hun in dienst zijnde directeur. Het agentschap heeft in 2012 13 dergelijke dossiers onderzocht.

In tegenstelling tot de situatie voor het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008 is het aantal salarisschalen niet meer limitatief vastgelegd en kunnen de SHM's een keuze maken uit de weddenschalen van de Vlaamse overheid zonder rekening te houden met de aan die weddenschalen verbonden functies¹⁹.

De grafiek drie, loonschalen directeurs SHM's 2011 – 2012 bevestigt de situatie van 2011: 23 verschillende salarisschalen.

Grafiek 3: loonschalen directeurs SHM's 2011-2012 (*)



(* 5 van de 100 SHM's werden om diverse redenen niet opgenomen in de grafiek)

(1) Omvat de schalen A114 – A121 – A122 – A123 – A127 – A131 – A141 – A168.

(2) Omvat de schalen A216 – A231 – A232 – A262 – A266

(3) Omvat de schalen A285 – A286 – A288

A111: min. 35.527,56 euro en max. 54.844,58 euro

A112: min. 38.996,74 euro en max. 58.392,61 euro

¹⁹ Veel van de weddenschalen van toepassing op het personeel van de Vlaamse overheid werden in het leven geroepen voor zeer specifieke functies. Hierbij is het van belang te vermelden dat sommige 100-weddenschalen een hogere wedde bevatten in vergelijking met sommige 200-weddenschalen. De voorwaarde van 6 jaar anciënniteit, voorzien in artikel 8 van het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008, voor een schaalverhoging naar 200-weddenschalen kan daardoor omzeild worden.

A113: min. 42.623,61 euro en max. 61.940,63 euro
 A114: min. 46.171,63 euro en max. 65.567,50 euro
 A121: min. 41.440,93 euro en max. 64.305,98 euro
 A122: min. 46.171,63 euro en max. 69.036,68 euro
 A127: min. 57.052,24 euro en max. 80.469,21 euro
 A131: min. 49.167,74 euro en max. 73.373,16 euro
 A132: min. 54.844,58 euro en max. 77.473,10 euro
 A141: min. 47.669,69 euro en max. 62.729,08 euro
 A145: min. 57.604,16 euro en max. 82.124,95 euro
 A168: min. 50.113,88 euro en max. 71.953,95 euro
 A211: min. 45.935,10 euro en max. 71.559,72 euro
 A212: min. 48.300,45 euro en max. 78.103,86 euro
 A213: min. 59.969,51 euro en max. 86.382,58 euro
 A214: min. 67.065,56 euro en max. 93.163,25 euro
 A215: min. 55.238,81 euro en max. 81.336,50 euro
 A231: min. 68.248,23 euro en max. 97.420,88 euro
 A232: min. 75.423,13 euro en max. 101.441,98 euro
 A262: min. 56.894,55 euro en max. 90.009,45 euro
 A266: min. 59.181,06 euro en max. 90.797,90 euro
 A285: min. 56.815,71 euro en max. 84.884,53 euro
 A286 (A216): min. 71.796,26 euro en max. 95.449,76 euro
 A288: min. 76.369,27 euro en max. 99.865,08 euro
 Alle bedragen betreffen het geïndexeerd bruto-jaarloon²⁰.

Tot de bezoldiging van de directeur behoren ook de groepsverzekering en een eventuele managementtoelage.

Inzake loonsverhoging werden vijf beslissingen enkel geschorst. Doorgaans waren die beslissingen onvoldoende gemotiveerd²¹ en/of ontbraken er een aantal documenten die ter ondersteuning van de besluitvorming zouden zijn voorgelegd, zoals bijvoorbeeld het cijfermateriaal waaruit kon worden opgemaakt dat de betrokken SHM voldoende rekening had gehouden met de financiële consequenties van een loonsverhoging.

Vijf beslissingen werden vernietigd omdat de aangehaalde motieven bezwaarlijk in aanmerking konden genomen worden voor de voorgestelde loonsverhoging, er geen rekening werd gehouden met de financiële problemen waarmee de SHM te kampen heeft, er twee loonsverhogingen werden toegekend binnen een tijdspanne van slechts enkele maanden of omdat de wedde exuberant verhoogd werd (met 20% of zelfs meer).

Er werd vier maal beroep aangetekend tegen de vernietiging van de beslissing bij de bevoegde minister waarvan er twee werden ingewilligd.

²⁰ De index per 01/03/2012 is 1,5769.

²¹ Het ministerieel besluit d.d. 22 oktober 2008 bepaalt dat elke beslissing van de raad van bestuur tot toekenning van een barema in een salarisschaal omstandig gemotiveerd moet worden, waarbij minstens rekening dient te worden gehouden met:

- de doelstellingen die aan de directeur worden opgelegd;
- de zwaarte en de grootte van de opdracht van de directeur;
- de financieel-economische toestand en draagkracht van de SHM.

Er werden vijf beslissingen tot toekenning van een managementtoelage vernietigd. In drie gevallen werd beroep aangetekend bij de minister; geen enkel beroep werd ingewilligd.

Bekendmaking van het bezoldigingspakket

Geregeld 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 2011. Indien nodig werden ze daartoe aangemaand.

Andere beheersaspecten

In 2012 werden een aantal beslissingen geschorst (6) of vernietigd (12) die niet kaderden in de maatschappelijke opdracht of de financiële situatie van de actor of niet strookten met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Dienstwagens

Er werden twee beslissingen geschorst betreffende de aankoop of leasing van een dienstwagen voor de directeur en dat wegens het ontbreken van een aantal gegevens noodzakelijk om de beslissing te kunnen beoordelen.

Tevens werden zes beslissingen vernietigd omwille van de te hoge kostprijs van de wagen. Hiertegen werden twee beroepen ingediend bij de Vlaamse regering en deze werden allebei ingewilligd.

Personeel

Drie beslissingen werden geschorst omdat er onvoldoende informatie werd verstrekt over de loonsverhoging voor het personeel, omdat de aanwerving niet werd gemotiveerd of omdat de nodige informatie inzake de inschaling ontbrak.

Eenmaal werd, eveneens omwille van een gebrekkige motivering, een beslissing vernietigd waarbij al de personeelsleden een loonsverhoging kregen. In twee gevallen werd de aanwerving van een bijkomend personeelslid vernietigd. De beslissing tot loonsverhoging van een personeelslid werd eveneens vernietigd.

Dienstreizen

De organisatie van een studiereis wordt afgetoetst aan de principes van behoorlijk bestuur; in het bijzonder wordt nagegaan of het zuinigheidsbeginsel werd nagestreefd.

Zo'n reis moet bovendien verenigbaar zijn met de maatschappelijke opdracht van de vennootschap. Bij één SHM werd een beslissing in dat verband vernietigd.

Ingebrekestellingen

Voor het niet (tijdig) bezorgen van (bestuurs-)documenten en voor het laattijdig rapporteren werden 23 ingebrekestellingen verstuurd.

Toezichtprojecten

Interne controle bij de SHM's

Het toezichtproject rond interne controle bij de SHM's waarmee werd gestart eind 2011 werd in 2012 voortgezet. De resultaten werden in een rapport verwerkt dat werd gepubliceerd op de website www.rwo.be²² en aan de minister van Wonen werd bezorgd.

De focus lag aanvankelijk op de financiële procedures gelet op de fraudegevoeligheid van een aantal ervan. Teneinde de maatschappijen te sensibiliseren op het vlak van zelfcontrole werden ze naderhand ook bevraagd op niet-financiële procedures. Op die manier werden de SHM's aangezet om zich voor te bereiden op de nakende erkenningsronde.

De SHM's moeten immers overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, het Erkenningsbesluit van 22 oktober 2010²³ en de bij dat besluit vastgestelde modelstatuten beschikken over een behoorlijk werkend systeem van interne controle om erkend te worden en te blijven. In het systeem van prestatiebeoordeling door de visitatieraad en zijn commissies zoals opgenomen in datzelfde Erkenningsbesluit is de realisatie van zo'n systeem van groot belang.

Eind 2012 werd gevraagd naar de alsnog ontbrekende financiële procedures evenals de deontologische code voor de bestuurders en het personeel en de klachtenprocedure. Indien de ontbrekende documenten niet aanwezig waren, werden de SHM's verzocht die alsnog op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan hun raad van bestuur.

De resultaten van die bevraging worden verder verwerkt in een rapport dat in het tweede kwartaal 2013 op de website www.rwo.be zal worden geplaatst en aan de bevoegde minister bezorgd.

²² Rapport interne controle op de webpagina 'Afdeling Toezicht' van www.rwo.be

²³ Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen, *B.S.*, 29.12.2010.

Rapportering door de sociale huisvestingsmaatschappijen

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

In dat kader werden op basis van financiële criteria een aantal SHM's geselecteerd en eind 2011 aangeschreven teneinde de individuele loonstaten (boekjaren 2010 en 2011) van de directeur te bezorgen evenals gegevens (boekjaar 2010) betreffende de presentiegelden, de verplaatsingskosten en eventuele andere vergoedingen van de bestuurders.

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

Inzake de vergoedingen van de bestuurders werd bij één SHM een aantal vaststellingen gedaan die verder worden onderzocht en opgevolgd. Bij de andere SHM's werden geen substantiële inbreuken vastgesteld.

Het volledige rapport dat aan de bevoegde minister werd bezorgd, is terug te vinden op de website www.rwo.be.

Statutenwijziging

De Vlaamse regering heeft modelstatuten vastgelegd voor de SHM's in het Besluit van 4 februari 2011.²⁴ Uiterlijk op 30 juni 2012 diende elke SHM het agentschap Wonen-Vlaanderen op de hoogte te brengen van de aan de modelstatuten aangepaste statuten.

Dienaangaande heeft het agentschap Inspectie RWO één raadsbeslissing geschorst. Tien beslissingen werden vernietigd.

Het betrof beslissingen inzake de stembeperving, het niet van toepassing zijn van artikel 661, eerste lid, 7° en 8° van het Wetboek van Vennootschappen, de financiële controle door de commissaris/de controlerende vennoten en de opmaak van een staat van activa en passiva die niet ouder is dan drie maanden.

²⁴ Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 4 februari 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor erkenning als SHM en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van SHM's, wat betreft vervanging van de modelstatuten, B.S., 15.03.2011.

Er werden zeven beroepen ingesteld bij de Vlaamse regering, waarvan er vier volledig en één deels werden ingewilligd.

Eén SHM werd in gebreke gesteld wegens het niet aanpassen van de statuten aan de modelstatuten. Die actor diende twee maal een verweerschrift in dat telkenmale onontvankelijk werd verklaard omwille van vormvereisten.

De voorlopige benoeming van bestuurders door de raad van bestuur in afwachting van de benoeming door de algemene vergadering, is niet langer opgenomen in de modelstatuten. Dat betekent dat enkel en alleen de algemene vergadering bestuurders kan benoemen. Twee desbetreffende raadsbeslissingen werden vernietigd. Eén SHM ging in beroep bij de Vlaamse regering; het beroep werd ingewilligd.

5.1.1.3 Financiën en boekhouding

Financiële controle

Reglementair kader – aanpak

De doelstelling van het financiële toezicht is nagaan in welke mate de woonactoren de regelgeving met betrekking tot boekhouding en financiële rapportering volgen.

De financiële controles worden in twee luiken opgesplitst. De interne dienst controleert de financiële rapporteringen en onderzoekt daarbij een aantal logische en formele aspecten. De toezichthouders voeren ter plaatse meer gerichte controles uit bij woonactoren met een verhoogd risicoprofiel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een lijst met te controleren items, hoofdzakelijk opgesteld op basis van een risicoanalyse.

Toezichtprojecten

Financiële controles bij SHM's

De financiële controles worden opgedeeld in twee luiken.

Eenzijds voert de interne cel een balansmatige controle uit. Die is noodzakelijk aangezien de gegevens, weergegeven in de financiële rapporteringen, als basis dienen voor financiële inspecties en analyses.

Tijdens de controle van de financiële rapporteringen kwamen de hieronder vermelde aspecten aan bod :

- logische correctheid: behelst een nazicht van de balansgelijkheid en het correct rekeningengebruik;
- formele correctheid: omvat een nazicht op de correctheid van de resultaatverwerking en een uniformiteitscontrole van de financiële rapportering met een, voor die rapportering, opgelegd sjabloon.

Bij één vijfde van de financiële rapporteringen met betrekking tot boekjaar 2011 werden opmerkingen geformuleerd. In de meeste gevallen bezorgden de betrokken SHM's daarna een gerectificeerde rapportering. In de overige gevallen werden de opmerkingen bezorgd aan de toezichthouder voor verder onderzoek ter plaatse.

Anderzijds staan de toezichthouders in voor meer gerichte financiële inspecties ter plaatse. In 2012 werden bij 24 SHM's financiële inspecties uitgevoerd. 20 actoren werden

geselecteerd op basis van hun financiële situatie²⁵ en de mate waarin de rapportering m.b.t. de gunning van overheidsopdrachten werd nageleefd. Bij 2 actoren werd een inspectie uitgevoerd m.b.t. de wetgeving overheidsopdrachten en bij één SHM was er een specifieke inspectie m.b.t. de interne controle. Eén uitgevoerde financiële inspectie in 2012 was een uitloper van een vorige inspectieronde bij de SHM's.

De hiernavolgende aspecten werden gecontroleerd:

- de uitvoering van de door de raad van bestuur goedgekeurde procedures in het kader van de financiële interne controle;
- het uitoefenen van een aantal financiële verplichtingen in het boekjaar 2011 zoals het naleven van de wettelijke bepalingen in het MB boekhouding²⁶ (in werking op 1 januari 2011) omtrent diverse waarderingsregels, het debiteurenreglement, alsook het correct toepassen van het rekeningplan;
- het doelmatig aanwenden van financiële middelen volgens de principes van goed beheer;
- het naleven van de wetgeving overheidsopdrachten en de verplichte rapportering daaromtrent.

Samengevat werden de volgende vaststellingen genoteerd:

- Met betrekking tot de procedures in het kader van de financiële interne controle: Zeven SHM's beschikten niet over interne controleprocedures en bij ongeveer één vierde van de gecontroleerde maatschappijen bleken de werkzaamheden in de praktijk niet overeen te stemmen met de vastgestelde procedures.

- Aangaande het uitoefenen van een aantal financiële verplichtingen:

De toezichthouders stelden bij ongeveer 40 procent van de gecontroleerde SHM's inbreuken vast. Het grote aantal inbreuken is mogelijk te verklaren door het van kracht worden van nieuwe wetgeving in het boekjaar 2011.

Bijkomend werd geconstateerd dat de boekhouding van 2 actoren niet à jour was..

Bij ongeveer één derde van de gecontroleerde SHM's werd de vermindering onroerende voorheffing niet binnen de wettelijke termijn terugbetaald aan de sociale huurders.

²⁵ De criteria waren: een negatieve rekening-courant (R/C) bij de VMSW op 31/12/2011, een negatieve ratio liquide middelen op zicht- en termijnrekening 2010, een current ratio lager dan 0,5 in 2010 en een negatieve vrije cashflow in 2010.

²⁶ 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.

Naar analogie met de SHM's worden de financiële controles bij SVK's opgedeeld in twee luiken. De financiële rapporteringen met betrekking tot het boekjaar 2011 werden onderworpen aan logische en formele controles²⁷ door de interne cel. Die controles zijn onontbeerlijk, aangezien de gegevens die met de financiële rapporteringen worden geleverd gebruikt worden voor de financiële analyse van de SVK-sector.

Bij de grote meerderheid van de SVK's werden problemen vastgesteld bij die controles. Daarom werd ervoor geopteerd om de vaststellingen op te lijsten en later ter plaatse te controleren.

Bijkomend werden de rapporteringen afgetoetst met de gegevens van de proef- en saldibalans en/of jaarrekening. Meer dan helft van de ingediende rapporteringen stemden niet overeen met die financiële documenten. Op vraag van de cel Financiële Controle zorgden alle actoren voor een correcte versie.

In het kader van een controleproject, opgestart in het najaar van 2011, voerden de toezichthouders in 2012 bij 8 SVK's financiële inspecties uit. De voornaamste vaststellingen werden weergegeven in een syntheseverslag dat werd gepubliceerd op www.rwo.be.

Er werd een controle uitgevoerd op de volgende items:

- vaststellingen, voortspuitend uit de controle van de cel Financiële Controle omtrent de financiële rapportering m.b.t. boekjaar 2010;
- anomalieën en afwijkende evoluties van kengetallen uit de financiële analyse van de SVK-sector;
- vaststellingen die gemaakt waren bij eerdere inspecties met betrekking tot diverse boekhoudkundige topics.

Meestal zijn de vastgestelde inbreuken tegen de reglementering het gevolg van beperkte kennis ervan.

Toezicht reikt steeds de correcte toepassing van de (boekhoudkundige) wetgeving aan. Desalniettemin dringt zich bij de SVK's een uitbreiding op van onder meer de boekhoudkundige kennis.

De SVK's waarbij de werking en/of de boekhouding niet beantwoordde aan de wettelijke bepalingen, werden verzocht zich binnen een bepaalde periode te conformeren.

Eén SVK werd in gebreke gesteld wegens incorrecte boekhoudkundige verwerking van de dubieuze debiteuren. De actor diende geen verweer in.

²⁷ De inhoud van die controles zijn identiek aan die van de SHM's.

Financiële sectoranalyses

Het gebruik van de financiële analyse is vooral gericht op het detecteren van risico's en significante afwijkingen zodat mogelijke toekomstige problemen in kaart kunnen worden gebracht. Daarnaast kan een aantal indicatoren uit de analyses gebruikt worden bij de evaluatie van bepaalde beslissingen van bestuursorganen. Tevens zijn de analyses ideale werkinstrumenten om de toezichthouders aan te sturen bij de uitoefening van de inspecties. Bovendien laten de sectoranalyses toe om een gedetailleerd beeld te krijgen van de financiële situatie van de actoren.

Financiële analyse van de SHM-sector

De hieronder weergegeven financiële gegevens hebben betrekking op het boekjaar 2011. De analyse is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen van 90 zuivere en gemengde huurmaatschappijen, welke onderworpen werden aan een aantal logische en formele controles. (zie supra)

- Winstgevendheid (resultaat van het boekjaar)

Veertien SHM's leden in het boekjaar 2011 een boekhoudkundig verlies. Dat aantal dient echter te worden genuanceerd. Door het in voege treden van het MB boekhouding in het boekjaar 2011 werden de waarderingsregels omtrent afschrijvingen van gebouwen grondig gewijzigd. De verplichte omschakeling van progressieve naar lineaire afschrijvingsmethodes voor bepaalde onroerende goederen of werken in onroerende staat, impliceerde dat sommige SHM in het boekjaar 2011 enorme bedragen aan uitzonderlijke afschrijvingen dienden te boeken met een negatief resultaat van het boekjaar tot gevolg.

Van die 14 verlieslijdende SHM's boekten de helft uitzonderlijke afschrijvingen. Drie van de 7 SHM's realiseerden een positief resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening.

- Vrije cashflow (uit de gewone bedrijfsuitoefening)²⁸

²⁸ 8 SHM's met een negatieve R/C bij de VMSW, gecombineerd met een negatieve vrije cashflow werden in 2012 door de VMSW gevraagd om een door hun raad van bestuur goedgekeurd plan van aanpak op te maken. Door middel van dat plan moeten de betrokken maatschappijen aantonen dat ze maatregelen nemen die de financiële gezondheid van hun organisatie verbeteren. Die plannen van aanpak worden tevens door de VMSW opgevolgd via een begeleidingscommissie. Voor Toezicht hebben de 8 SHM's een hoog risico wat financieel beheer betreft. De toezichthouder zal die actoren van meer nabij opvolgen door het nalezen van alle notulen van de beheersorganen en het uitoefenen van het reguliere toezicht (naleving wetten, decreten, BVR's, MB's, goed bestuur). Wanneer bv. blijkt dat de SHM, niettegenstaande de slechte financiële situatie, overdreven uitgaven doet (uitgaven die niet opportuun zijn gezien de slechte financiële situatie), kan de toezichthouder

De vrije cashflow, een belangrijke indicator in de evaluatie van de financiële gezondheid van een maatschappij, geeft aan in welke mate de operationele activiteit van de maatschappij voldoende kasmiddelen genereert om de leninglasten te dragen (kapitaalaflossingen). De niet-kasopbrengsten en de niet-kaskosten (zoals de hierboven vermelde afschrijvingen) maken geen deel uit van en oefenen dusdanig geen invloed uit op de vrije cashflow. Indien die indicator negatief is, is de SHM wellicht structureel financieel ongezond.

Uit de analyse bleek dat 12 SHM's een negatieve vrije cashflow vertoonden. Daarnaast hadden 2 SHM's een zeer kleine vrije cashflow (lager dan 10.000,00 EUR).

- Liquiditeit

Aan de hand van de liquiditeit wordt gemeten of een actor in staat is om aan zijn korte termijn betalingsverplichtingen (o.a. bezoldigingen aan personeelsleden, facturen van leveranciers en aflossingen van leningen) te voldoen.

Tien SHM's hebben een lagere current ratio²⁹ dan 0,5. Deze SHM's bezitten aldus onvoldoende korte termijn-middelen om te voldoen aan alle korte termijn-schulden.

Op 31/12/2011 hadden 11 maatschappijen een negatief saldo op de gewone en of intrestneutrale R/C van de VMSW. Acht van de 11 SHM's hadden bovendien een globaal negatief saldo op alle zicht- en termijnrekeningen. Deze actoren waren dus illiquide, wat betekent dat ze in principe niet meer in staat waren om aan alle betalingsverplichtingen te voldoen.

- Cost income ratio

De cost income ratio³⁰ is een belangrijke indicator voor de mate van kostenefficiëntie van de maatschappijen. Hoe lager de ratio, hoe groter de efficiëntie. Toezicht hanteert als norm voor de cost income ratio 0,80. 31 SHM's hebben een cost income tussen 0,80 en 1.

Twee SHM's hebben een cost income ratio hoger dan 1. Die uitermate hoge ratio's zijn hoofdzakelijk te wijten aan hoge kosten (onder meer die m.b.t. onderhoud en herstellingswerken, afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's

uiteraard steeds in dat opzicht optreden. De VMSW zal in kennis worden gesteld van alle door de toezichthouders ondernomen acties (vernietigingen, ingebrekestellingen,...).

²⁹ De current ratio geeft de verhouding weer van de vlottende activa t.o.v. de schulden op korte termijn.

³⁰ De cost income ratio geeft de verhouding weer tussen de bedrijfskosten en de bedrijfsopbrengsten, m.a.w. tussen de kosten en de opbrengsten die rechtstreeks verband houden met de eigenlijke bedrijfsactiviteit.

en kosten), gecombineerd met lagere opbrengsten (meer bepaald de gerealiseerde omzet uit de verhuring). De beslissing van één van die twee vermelde maatschappijen omtrent een ondoelmatige aanwending van de financiële middelen (met een verhoging van de kosten als gevolg) werd door de toezichthouder vernietigd.

Financiële analyse van de SVK-sector

De financiële analyse van 42 SVK's met betrekking tot het boekjaar 2011 is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen. De gegevens van drie gesubsidieerde SVK's met een gemengde activiteit³¹ werden niet opgenomen in de analyse, aangezien deze geen correcte en/of volledige balans met betrekking tot de zuivere SVK-werking hadden opgemaakt.

- Winstgevendheid

In boekjaar 2011 maakten 26 SVK's een boekhoudkundige winst en leden 16 SVK's een boekhoudkundig verlies. De helft van de winstgevende SVK's boekten een beperkte winst (minder dan 10.000,00 EUR).

Omdat het inhuren en verhuren van sociale woningen de eigenlijke bedrijfsactiviteit van de SVK's is, wordt het resultaat uit de verhuuractiviteit³² eveneens weergegeven. 88% van de SVK's had een negatief resultaat uit de verhuuractiviteit. De meeste SVK's slagen er dus niet in om zuiver op gebied van verhuring break-even te werken.

- Cashflow

Bij de berekening van de totale cashflow, waarbij het verschil wordt gemaakt tussen alle kasopbrengsten en kaskosten, werd vastgesteld dat 10 SVK's geen kasmiddelen overhielden uit hun werking. Een aanhoudende negatieve totale cashflow, wat het geval is bij 4 SVK's, is zorgwekkend. Dat impliceert immers een afbouw van het werkkapitaal (zie 'Liquiditeit', hieronder). Zeven SVK's hadden een totale cashflow lager dan 5.000,00 EUR.

- Liquiditeit

Door middel van een 3-tal liquiditeitsratio's wordt weergegeven in welke mate de SVK's in staat zijn om aan hun betalingsverplichtingen op korte termijn (o.a. fiscale schulden, RSZ, bezoldigingen, facturen aan leveranciers en aflossingen van leningen) te voldoen.

³¹ Naast de zuivere SVK-activiteiten worden ook andere activiteiten uitgevoerd: bv. de uitbating van een woonwink.

³² Dit resultaat wordt berekend door van de zuivere huuropbrengsten de kosten van de verhuurde panden in mindering te brengen.

Gemiddeld beschikte een SVK op 31/12/2011 over 143.650,00 EUR aan liquide middelen. Negen SVK's hadden meer dan 200.000,00 EUR op diverse financiële rekeningen staan. Twee SVK's bezaten minder dan 10.000,00 EUR.

Zeven SVK's hadden een negatief werkkapitaal of netto bedrijfskapitaal³³. Eén van de 7 SVK's had bovendien een current ratio³⁴ van 0,44. Die SVK's hebben dus onvoldoende korte termijn-middelen (liquide middelen, openstaande vorderingen op huurders, eigenaars,...) om te voldoen aan de korte termijn-schulden (handelsschulden, schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen, ...).

Twee van de 4 SVK's met een negatieve totale cashflow (zie hierboven 'cashflow') hadden eveneens een zeer laag of negatief netto bedrijfskapitaal. De combinatie van een daling van de liquide middelen en/of vorderingen met een verhoging van de schulden, meer bepaald van de handelsschulden, is de verklaring voor die negatieve tendens van het netto bedrijfskapitaal.

- Huurachterstand

De huurachterstand wordt berekend door de openstaande vorderingen op sociale huurders op 31/12 van het boekjaar te delen door de jaaromzet voortkomend uit sociale verhuring. Gelet op het aandeel van de huurinkomsten in de opbrengstenstructuur van de SVK's, heeft een hoge huurachterstand een negatief effect op de liquiditeit. Hoe hoger de huurachterstand, hoe minder die vorderingen omzetbaar zijn in liquide middelen. De SVK's dienen er uiteraard naar te streven om de huurachterstand zo minimaal mogelijk te houden. Een nauwgezette en intensieve opvolging van de achterstallige huurders is daarbij van essentieel belang. Er zijn evenwel een aantal factoren waarop de actoren geen vat hebben zoals het werkgebied van de actor (o.a. steden versus landelijke gebieden), de huidige financiële crisis, ...

Voor het boekjaar 2011 bedroeg de huurachterstand in de SVK-sector 8,41%. 48% van de SVK's hadden op 31/12/2011 een huurachterstand tussen 5% en 10%. Opvallend is dat 29% van de SVK's een huurachterstand van meer dan 10% hadden.

³³ Het netto bedrijfskapitaal is het verschil tussen de vlottende activa (de voorraden, de vorderingen op korte termijn, de liquide middelen) ten opzichte van de schulden op korte termijn (handelsschulden, financiële schulden).

³⁴ De current ratio is een relatieve uitdrukking van het netto bedrijfskapitaal.

- Werkingskosten

De administratiekosten bedroegen op jaarbasis gemiddeld 474,89 EUR per woning. Uitgedrukt ten opzichte van de omzet verhuring is dat 8,71%, wat betekent dat voor elke 100 EUR huurinkomsten een SVK 8,71 EUR uitgeeft aan administratiekosten.

De personeelskosten bedroegen gemiddeld 1.785,55 EUR per woning per jaar, of 32,74 % ten opzichte van de omzet verhuring.

- Opbrengsten en subsidiëring

De huur, de huurlasten en de terugvorderingen met betrekking tot de onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurder maken 58,3% uit van de totale opbrengsten en zijn daarmee de belangrijkste inkomstenbronnen van de SVK's. Daarnaast ontvangen SVK's subsidies van het Vlaams Gewest en/of lokale besturen en lidgelden.

De werkingssubsidies, verleend door de Vlaamse overheid, uitgedrukt ten opzichte van het aantal verhuurde woningen, resulteerde in een bedrag van 126,7 EUR per woning per maand. De werkelijke subsidiëringgraad door de Vlaamse overheid ligt echter hoger wanneer er rekening wordt gehouden met de huursubsidies en installatiepremies.

5.1.1.4 Sociale verhuring

Reglementair kader – aanpak

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

Het agentschap Inspectie RWO heeft als missie de rechten van de kandidaat-huurders en huurders te vrijwaren, door na te gaan of de verhuurders in het beleidsdomein RWO handelen conform die wetgeving en erop toe te zien dat de huurders de voorgeschreven verplichtingen nakomen. (zie rubriek 5.2)

Opvolging bestuursbeslissingen

Net als in 2011 werden de notulen van de diverse actoren in 2012 niet systematisch en integraal doorgenomen door de toezichthouders. De verslagen van de raden van bestuur, directiecomités en/of toewijzingscomités werden wel gericht geraadpleegd, bijvoorbeeld bij de opvolging van onder meer concrete dossiers zoals klachten en verhalen, enerzijds, en uitgevoerde inspecties, anderzijds.

In totaal werden 9 beslissingen geschorst zonder dat de schorsing later in een vernietiging resulteerde, 36 beslissingen werden vernietigd. De voornaamste redenen komen verder aan bod onder de verschillende toezichtprojecten.

Twaalf actoren werden in gebreke gesteld. In vijf gevallen had de ingebrekestelling betrekking op de toewijzingen, in drie gevallen betrof het inbreuken inzake de afrekening van de huurlasten (zie verder). Bij 2 actoren ging het om diverse inbreuken rond de verhuring in het kader van een multidisciplinair onderzoek. Eén actor werd in gebreke gesteld voor een inbreuk op de regels inzake de verhaalprocedure.

Toezichtprojecten

Het toezicht met betrekking tot de sociale verhuring richtte zich in 2012 hoofdzakelijk op:

- de registers en de toewijzingen;
- de klachten m.b.t. de verhuring;
- de huurprijsberekening;
- de individuele afrekening van de huurlasten;
- de woningkwaliteit met speciale aandacht voor de overbezetting;
- het naleven van de huurreglementering door lokale besturen;
- aanpassingen van het intern huurreglement.

Registers en toewijzingen

In 2012 werden 33 inspecties uitgevoerd bij 17 SHM's en 16 SVK's. Voor een deel vloeiden die inspecties voort uit het project ter controle van de toewijzingen opgestart in 2010. Andere inspecties hielden een opvolging in van eerder gedane vaststellingen van inbreuken m.b.t. de reglementering rond de toewijzingen. Twee inspecties vonden plaats in het kader van een klachtenonderzoek en evenveel in het kader van een multidisciplinair onderzoek.

Er werden ook een aantal bestuursbeslissingen opgevolgd m.b.t. de toewijzingen. De in dat kader gedane vernietigingen hadden onder meer betrekking op foutieve bepalingen in het intern huurreglement, onvoldoende gemotiveerde versnelde toewijzingen en gemotiveerde weigeringen, verkeerde toepassing van de prioriteiten en het laten inwonen van huurders die de woning dienden te verlaten. In 2012 werden 7 beslissingen geschorst zonder dat dit in een vernietiging resulteerde, omdat uit bijkomende info bleek dat de beslissing conform de reglementering was. Daarnaast werden 22 beslissingen vernietigd. Tegen die vernietigingen hebben de sociale huisvestingsactoren zes keer beroep aangetekend. Tweemaal kreeg de actor gelijk. In vier gevallen werd het beroep verworpen.

Zes maal werd een actor in gebreke gesteld. De aanleidingen waren o.a. het niet of onvoldoende attesteren van de puntentoekenning in het SVK-toewijzingssysteem, het onvoldoende motiveren van de versnelde toewijzing, het niet of onvoldoende hebben afgetoetst van de toelatingsvoorwaarden en het niet tijdig en/of correct doorvoeren van de verzochte aanpassingen aan het kandidatenregister.

Naleven huurreglementering bij lokale besturen

Ook lokale besturen kunnen als sociaal verhuurder optreden. Indien één of meerdere woningen voldoen aan de definitie uit artikel 2, §1, 22° van de Vlaamse Wooncode, zijn zij, wat die woningen betreft, onderworpen aan het Kaderbesluit Sociale Huur en vallen zij onder het toezicht van het agentschap Inspectie RWO.

Het in kaart brengen van die woningen bleek in het verleden geen eenvoudige oefening. Op basis van de verzamelde info werd in 2012 een steekproef getrokken van 7 lokale besturen waar een inspectie zou worden uitgevoerd.

Aangezien het voor die actoren een eerste fysieke kennismaking werd met de afdeling Toezicht werd ervoor geopteerd om meteen een zeer brede maar weliswaar iets minder diepgravende inspectie uit te voeren. Voorafgaand aan de inspectie en bij de inspectie zelf werd hierbij een controle uitgevoerd van een aantal standaarddocumenten (intern huurreglement, aanbodbrief, etc.) en van het register, en werden voor 3 tot 5 toegewezen woningen het kandidatendossier van de nieuwe huurder, de toewijzingsprocedure, de huurprijs en de huurlasten gecontroleerd.

Die werkwijze werd tevens gebruikt voor een opvolgingsinspectie bij 8 andere lokale besturen. Het eindrapport van die inspectieronde kan men lezen op de website www.rwo.be.

Uit die inspectieronde bleek dat lokale woonactoren soms weinig tot niet vertrouwd zijn met de sociale huurwetgeving. Op tal van terreinen werden meerdere inbreuken vastgesteld. De lokale besturen bleken ook niet altijd over actuele informatie te beschikken of de weg naar die informatie te kennen. Niet zelden was dit mede te wijten aan het feit dat de sociale verhuring slechts een fractie van het takenpakket van het lokaal bestuur omvat. De meeste lokale actoren beschikken immers maar over enkele sociale woningen en doen slechts een handvol toewijzingen per jaar, soms zelfs maar 1 per drie of vier jaar.

Huurlasten

Dit project, opgestart in 2011, waarbij 24 actoren werden gecontroleerd op de naleving van de huurlastenreglementering, werd voortgezet in 2012. In 2012 werden nog eens 66 inspecties uitgevoerd op de huurlasten.

De inbreuken die daarbij werden vastgesteld hadden net als in 2011 hoofdzakelijk betrekking op het niet bezorgen van een jaarlijks overzicht van de kosten, het onterecht doorrekenen van kosten aan de huurder, fouten in de berekening of verdeling van de huurlasten en fouten in de wijze waarop de huurlasten jaarlijks worden afgerekend. Het eindrapport kunt u lezen op de website www.rwo.be.

Verder werden de vaststellingen uit de eerste inspectieronde uit 2011 opgevolgd waarbij werd nagegaan of onterecht aangerekende huurlasten aan de betrokken huurders werden terugbetaald, enz... Die opvolging gebeurde hoofdzakelijk middels nazicht van de notulen. Dat resulteerde in 7 vernietigingen van beslissingen waarbij de verhuurder zich niet wenste te conformeren aan de gedane vaststellingen. Eén beslissing werd geschorst zonder verder te vernietigen. Bij 6 van de 7 vernietigingen tekende de verhuurder beroep aan. Vijf beroepen werden ingewilligd. Eén beroep werd deels ingewilligd en deels verworpen.

Drie actoren werden in gebreke gesteld voor inbreuken op de reglementering inzake de huurlasten, tweemaal omdat de actor in de voorbije jaren niet was overgegaan tot een afrekening en eenmaal omdat een geplande controle van de toezichthouder, ondanks voorafgaande verzoeken tot het opmaken van een afrekening, zonder voorwerp kwam. Die actoren zullen in 2013 verder worden opgevolgd. Eén actor werd in gebreke gesteld omwille van het niet uitvoeren van de actiepunten uit het verslag van de huurlasteninspectie. Uiteindelijk resulteerde 1 ingebrekestelling in het opleggen van een administratieve geldboete.

M.b.t. de naleving van de huurlastenreglementering kan algemeen gesteld worden dat de sociale huisvestingsmaatschappijen afrekenden conform een doorheen de jaren en in de praktijk ontwikkelde methodiek die niet steeds in overeenstemming was met de bepalingen uit bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur, zoals in voege gegaan op 1 januari 2008. In de beroepen die werden ingewilligd haalde de minister dan ook steeds aan dat verhuurders er al jarenlang een eigen afrekeningswijze op nahielden en dat een herberekening niet wenselijk was omwille van de ontevredenheid die onder de huurders zou ontstaan, indien sommigen zouden terugkrijgen en anderen zouden kunnen gevraagd worden bij te betalen.

Huurprijzen 2012

Net als voorgaande jaren werd ook in 2012 geprobeerd om een geautomatiseerde controle uit te voeren van de huurprijzen aan de hand van de door de sociale huisvestingsmaatschappijen gerapporteerde huurdersgegevens. Op 1 januari was echter een nieuwe berekeningswijze voor de huurprijzen van start gegaan en ook de documentstructuur waarin gerapporteerd wordt, werd vrij grondig gewijzigd. Daardoor bleek de geautomatiseerde controle zeer moeilijk te verlopen. Bij alle actoren werd een waslijst foutmeldingen vastgesteld. Die werden in de mate van het mogelijke gegroepeerd volgens soort van fout en bezorgd aan de actoren. Daarbij werd uitleg verschaft over de wijze waarop de controle was gebeurd en gevraagd naar mogelijke oorzaken voor de foutmelding.

Uit de daaropvolgende contacten met de actoren bleek dat veel foutmeldingen te wijten waren aan verkeerde gegevens in de rapportering of problemen met de software. Opvallend daarbij was dat de actoren zelf dikwijls nauwelijks enig inzicht hadden in de wijze waarop de huurprijzen waren tot stand gekomen, doch quasi blindelings vertrouwden op hun eigen software. Contacten met de makers van die software zorgden maar moeizaam voor vooruitgang. Dat, in combinatie met de gebrekkige kennis bij de actoren en (deels) foute of niet bruikbare rapporteringen, zorgde er voor dat de geautomatiseerde controle van de huurprijzen 2012 werd gestaakt. Het thema wordt wel hernomen in een inspectieronde die begin 2013 van start gaat en waarbij de toezichthouder ter plaatse een steekproef van huurprijzen zal controleren.

Woningkwaliteit – overbezetting

Rond woningkwaliteit op de sociale woninghuurmarkt werd een verdere samenwerking beoogd met de collega's van de Wooninspectie. Zo was er in 11 dossiers sprake van informatie-uitwisseling of –deling tussen Toezicht en Wooninspectie. In twee dossiers verzocht Toezicht Wooninspectie tot het instellen van een kwaliteitsonderzoek in de sociale huurwoning. In 1 van die dossiers ging het om een SVK-verhuring en werd het

betrokken SVK geadviseerd over te gaan tot opzeg van de hoofdhuurovereenkomst en tot herhuisvesting van de betrokken onderhuurder. In het andere geval betrof het kwaliteitsproblemen dewelke volgens de verhuurder mede werden veroorzaakt door de huurder. Deze huurovereenkomst werd door de verhuurder opgezegd en aanhangig gemaakt bij de vrederechter. In 1 dossier werd de huurder zelf doorverwezen naar Wonen-Vlaanderen. In de andere gevallen ging het om advies of om vaststellingen waarover Wooninspectie de afdeling Toezicht informeerde.

N.a.v. overleg in een klacht rond overbezetting stelde Toezicht vast dat de wettelijke toewijzingsregels het de verhuurder moeilijk maken om meer adequate oplossingen voor overbezetting uit te voeren. Die klacht vormde de aanleiding voor een rondschriven inzake overbezetting en een voorstel tot aanpak van die problematiek zal ook in 2013 blijvende aandacht krijgen.

Opvolging aanpassingen Intern Huurreglement (IHR)

Een intern huurreglement is een openbaar document van een sociaal verhuurder ter uitvoering van de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. Voor de kandidaat-huurder is dat een belangrijke informatiebron omtrent de wijze waarop de verhuurder kandidaten inschrijft en woningen toewijst.

Op 5 december 2011 werden diverse wijzigingen van het Kaderbesluit Sociale Huur van kracht. Die wijzigingen hadden in bepaalde gevallen onvermijdelijk een invloed op de interne huurreglementen van de sociale verhuurders, die dan ook dienden aangepast te worden. Artikel 12 van dat Kaderbesluit stelt dat elke wijziging van het intern huurreglement onmiddellijk moet worden meegedeeld aan de toezichthouder. Aangezien slechts een kleine minderheid van de actoren spontaan een nieuwe versie van hun IHR bezorgde, werd in maart 2012 een algemene bevraging gedaan.

Hoewel de wijzigingen aan het Kaderbesluit op dat ogenblik al drie maanden oud waren en de communicatie met de sector daarover (ministeriële rondzendbrief van 16/11/2011) zelfs vier maanden, bleek dat de meeste actoren nog niet waren overgegaan tot een aanpassing van hun IHR. In de daarop volgende maanden werden alsnog een aantal aanpassingen uitgevoerd en doorgestuurd. In de mate van het mogelijke werden die nieuwe versies van het IHR vervolgens door afdeling Toezicht nagelezen. In meer dan de helft van de nagelezen reglementen bleken die aanpassingen echter niet volledig of niet helemaal correct te zijn.

Daaruit blijkt een zekere nonchalance vanuit de sector omtrent het door hen opgemaakte intern huurreglement. Opvallend is ook de zeer diverse wijzen waarop de reglementen zijn opgesteld, zowel qua formulering als qua informatie die erin is opgenomen. Dat maakt een controle zeer arbeidsintensief. Het verdient daarom aanbeveling dat de sector in de toekomst gebruik zou maken van een type-intern huurreglement dat, waar nodig,

aan de eigen specifieke identiteit kan worden aangepast. Dat probleem werd door de afdeling Toezicht aangekaart bij de VMSW met de suggestie om een type-intern huurreglement beschikbaar te stellen aan de actoren.

5.1.1.5 Overdrachten, verwervingen en sociale leningen

Reglementair kader - aanpak

Overdrachten

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zijn, wat de verkoop van hun onroerende goederen betreft, onderworpen aan de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode (*artikel 34, §3 en 42 VWC*), het Overdrachtenbesluit (ODB2006)³⁵ en het Verbintenissenbesluit³⁶.

De andere potentiële initiatiefnemers van sociale woonprojecten, in het bijzonder het VWF, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (ISV's) en de gemeenten, zijn inzake de verkoop van hun gesubsidieerde³⁷ woningen en kavels gedeeltelijk onderworpen aan de bepalingen uit het ODB2006³⁸.

Indien een SHM of andere initiatiefnemers woningen of kavels verkopen, gerealiseerd in samenwerking met Vlabinvest, vallen die verkopen onder de bepalingen van het Vlabinvestbesluit³⁹.

Verwervingen

De sociale huisvestingsactoren (SHM's, VMSW, VWF, OCMW's, ISV's en gemeenten) zijn inzake hun aankopen van onroerende goederen (naakte gronden of gronden met te renoveren en/of te slopen panden) met het oog op de realisatie van sociale woonprojecten (renovatie of nieuwbouw), over het algemeen niet onderworpen aan een specifiek daartoe wettelijk uitgewerkt normenkader. Zij oordelen autonoom over de opportuniteit van een verwerving in het licht van de mogelijkheid tot realisatie van een

³⁵ Besluit van de Vlaamse regering van 29 september 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 Vlaamse Wooncode, *B.S.* 13.11.2006.

³⁶ 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.

³⁷ Subsidies bij de uitvoering van verrichtingen in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten op basis van titel VI, hoofdstuk II VWC.

³⁸ Artikel 11 ODB 2006

³⁹ 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 Vlaamse Wooncode, *B.S.* 06/12/2011.

bouwproject. Naar de vorm gebeuren de verwervingen volgens de regels van het gemene recht, op basis van het contractenrecht (Burgerlijk Wetboek).

In bepaalde gevallen kunnen ze bij hun aankoopactiviteiten toch gebruik maken van specifieke en wettelijk of decretaal uitgevaardigde regelgeving, zoals de "wet op de onteigening bij hoogdringendheid", het "decretaal voorkooprecht", uitgezonderd voor ISV (*artikelen 85 – 89 VWC*), het "sociaal beheersrecht", uitgezonderd voor ISV en Vlabinvest (*artikel 90 VWC*), en het "decretaal wederinkooprecht", uitgezonderd voor ISV en Vlabinvest (*Artikel 84 VWC en het Verbintenissenbesluit*).

Sociale kredietverstrekking

De sociale kredietverstrekking wordt verzorgd door de VMSW, het VWF en de EKM's.

Die sociale kredietverstrekkers zijn onderworpen aan de bepalingen uit de VWC en de op hen van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten.⁴⁰

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2012 werden 3 beslissingen vernietigd en 2 andere geschorst in afwachting van bijkomende informatie zonder dat dit uiteindelijk geleid heeft tot een vernietiging.

Tegen 1 van de 3 vernietigingen is de actor in beroep gegaan bij de minister. Het beroep werd ingewilligd.

Het betrof een vernietiging van een beslissing van een SHM tot het niet terugbetalen van geïnde schadevergoedingen, geëist naar aanleiding van herfinanciering van hypothecaire leningen.

De overige 2 vernietigingen, waartegen de actor niet in beroep is gegaan, betroffen beslissingen in verband met het niet wederinkopen van een sociale koopwoning, de

⁴⁰ - 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 huurverplichtingen van het VWF in het kader van het fonds B2, gewijzigd bij MB van 31.01.2005, *B.S. 21.10.2000*;

- 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 van de VWC, *B.S. 24.06.2004*.

slechts beperkte dekking van het werkgebied met inschrijvingsregisters en het niet toepassen van alle aspecten van de lokale binding bij toewijzing van koopwoningen.

Toezichtprojecten

1. Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden (ISV's)

In 2012 hebben 2 ISV's de teruggevorderde infrastructuursubsidies ten bedrage van 189.870,63 euro, naar aanleiding van de vaststelling tijdens controles in 2011 en 2012 van inbreuken en onregelmatigheden bij de verkoop van sociale kavels, terugbetaald.

Bij 1 ISV was het onderzoek naar de verkoop van sociale kavels nog lopend op het einde van 2012.

2. Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM)

2.1 Sociale koopwoningen

In 2012 werden in het kader van de meerjarenplanning en na afweging van het risicoprofiel per SHM, 16 SHM's geselecteerd voor een controle op de kandidatenregisters en op de toewijzing van sociale koopwoningen. Het ging zowel om gemengde maatschappijen (met huur- en koopactiviteiten) als om zuivere koopmaatschappijen. Voor 1 van de 16 geselecteerde maatschappijen vindt het onderzoek plaats begin 2013.

De doelstelling van dat onderzoek bestond erin:

- een zicht te krijgen op de wijze waarop de woonactoren de wettelijke bepalingen met betrekking tot de structuur van hun inschrijvingsregisters, de inschrijving van kandidaat-kopers, de informatieverstrekking aan kandidaat-kopers en de toewijzing van sociale koopwoningen naleven;
- corrigerend op te treden bij de vaststelling van onvolkomenheden en/of inbreuken.

Bij geen van de 15 huisvestingsmaatschappijen werden m.b.t. de volgorde bij toewijzing of de toewijzingsvoorwaarden zelf zodanig manifeste inbreuken vastgesteld dat kon besloten worden dat de toewijzing onterecht was.

Uit de controle van de kandidatendossiers bleek vooral dat de dossiers vaak onvolledig bijgehouden worden. Dat brengt het risico mee dat een maatschappij een woning zou toewijzen aan een kandidaat-koper die, rekening houdend met de chronologie, voorrangsregels, prioriteit gemeente en keuze, niet batig gerangschikt zou staan.

Verder dient vooral te worden vastgesteld dat bij de meeste maatschappijen op het vlak van informatieverstrekking aan kandidaat-kopers nog verbetering mogelijk is. Daarbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat de wetgeving op dat vlak niet in duidelijke instructies voorziet. Zo blijft bijvoorbeeld art. 6 van bijlage I bij het ODB2006 beperkt tot de bepaling dat het creëren van nieuwe registers, net als het opstarten van nieuwe bouwprojecten, op een zo actief mogelijke wijze moet worden bekendgemaakt.

Niet alle inbreuken wijzen echter op een bewuste miskennen van de reglementering. Sommige inbreuken zouden het gevolg kunnen zijn van de complexiteit van de regelgeving en een onvoldoende inzicht in de snelle opeenvolging van wijzigingen ervan, bv. de invoering van een nieuwe eigendomsvoorwaarde door het BVR van 07 oktober 2011 en het ontbreken van de mogelijkheid tot schrapping van de kandidaat bij het niet (tijdig) reageren op de actualisatie.

Naast de uitgevoerde inspecties bij 15 SHM's vonden ook nog 6 inspecties plaats bij andere SHM's in het kader van de geplande inspecties 2011 en die wegens tijdsgebrek niet in 2011 konden doorgaan. Uit deze inspecties bleek dat er één kandidaat-koper die niet aan de voorwaarden voldeed, een woning toegewezen werd. De SHM diende in casu de verworven subsidie terug te betalen. Verder werden een aantal fouten vastgesteld in de structuur van de registers. Ook waren zowel de registers als de kandidatendossiers soms onvolledig bijgehouden. Dit alles zou ertoe kunnen leiden dat een SHM een woning zou toewijzen aan een kandidaat-koper die, rekening houdend met de chronologie, voorrangregels, prioriteit, gemeente en keuze, niet batig gerangschikt zou staan. De SHM's dienden dan ook de registers bij te sturen en waar nodig de dossiers en registers aan te vullen. De globale resultaten van die inspecties werden eveneens gepubliceerd op www.rwo.be.

2.2 Sociale kavels

In 2012 bleef de controle op de registers, de inschrijvingen en de toewijzingen van sociale kavels, beperkt tot 4 sociale huisvestingsmaatschappijen. De betrokken SHM's en kavels werden geselecteerd op basis van de verplichte trimestriële rapporteringen van verkochte kavels aan de afdeling Toezicht. In vergelijking met 2011 werd in 2012 de controle uitgebreid naar de verkoopprijsbepaling van de sociale kavels.

Bij alle gecontroleerde SHM's waren de verkoopprijzen correct vastgesteld.

Drie SHM's werden wel in gebreke gesteld voor inbreuken tegen de wetgeving m.b.t. overdrachten. Twee maatschappijen dienden een verweerschrift in dat ongegrond werd verklaard.

Bij twee huisvestingsmaatschappijen werd één kavel onterecht toegewezen. Aan het agentschap Wonen-Vlaanderen werd gevraagd de desbetreffende subsidie terug te vorderen. In één van beide dossiers werd die reeds terugbetaald.

Uit de controle van de kandidatendossiers bleek dat, zoals werd vastgesteld bij de sociale koopwoningen, de dossiers vaak onvolledig bijgehouden worden en het aftoetsen aan de voorwaarden degelijker moet gebeuren. Daarnaast werd ook vastgesteld dat er op het vlak van informatieverstrekking aan (mogelijke) kandidaat-kopers eveneens nog verbetering mogelijk is.

Ook hier dient opgemerkt te worden dat niet alle inbreuken wijzen op een bewuste miskenning van de reglementering, maar veeleer een gevolg kunnen zijn van de complexiteit en snelle opeenvolging van de wijzigingen van de regelgeving.

In 2012 werd in totaal 31.446,18 euro aan infrastructuursubsidies terugbetaald door de SHM's, naar aanleiding van inbreuken, vastgesteld in 2011 en 2012, bij de verkoop van sociale kavels.

Naast de uitgevoerde inspecties bij 4 SHM's vonden ook nog 2 inspecties plaats bij andere SHM's in het kader van de geplande inspecties 2011 en die wegens tijdsgebrek niet in 2011 konden doorgaan. Tijdens deze inspecties werden er een aantal fouten in de structuur van de registers vastgesteld. Ook waren zowel de registers als de kandidatendossiers soms onvolledig bijgehouden. Dit alles zou ertoe kunnen leiden dat een SHM een kavel zou toewijzen aan een kandidaat-koper die, rekening houdend met de chronologie, voorrangregels, prioriteit, gemeente en keuze, niet batig gerangschikt zou staan. De SHM's dienden dan ook de registers bij te sturen en waar nodig de dossiers en registers aan te vullen. De globale resultaten van die inspecties werden eveneens gepubliceerd op www.rwo.be.

Rapporteringen

Zoals vermeld onder 5.1.1.1 Overheidsopdrachten werden in totaal 16 sociale huisvestingsmaatschappijen in gebreke gesteld omwille van een of meerdere laattijdige periodieke rapporteringen van hun onroerende transacties en/of overheidsopdrachten aan de afdeling Toezicht. Bij 3 actoren werd een boete opgelegd van ofwel 2.500 euro,

ofwel 3.000 euro al naargelang er verzwarende elementen in het dossier aanwezig waren.

3. VWF

In 2012 werd juridisch advies gevraagd omtrent de vaststelling dat er geen reglementaire basis voorhanden was die:

- toeliet dat voor het toekennen van personeelsleningen andere voorwaarden gelden dan die uit het Besluit van de Vlaamse regering van 09 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het VWF;
- het toekennen van leningen ter financiering van grondaankopen toeliet.

De legitimiteit van de voordelen wordt bekritiseerd in het advies.

Het verkregen juridisch advies werd bezorgd aan de minister voor de toekomstige harmonisatie van de leningenbesluiten van de VMSW en het VWF.

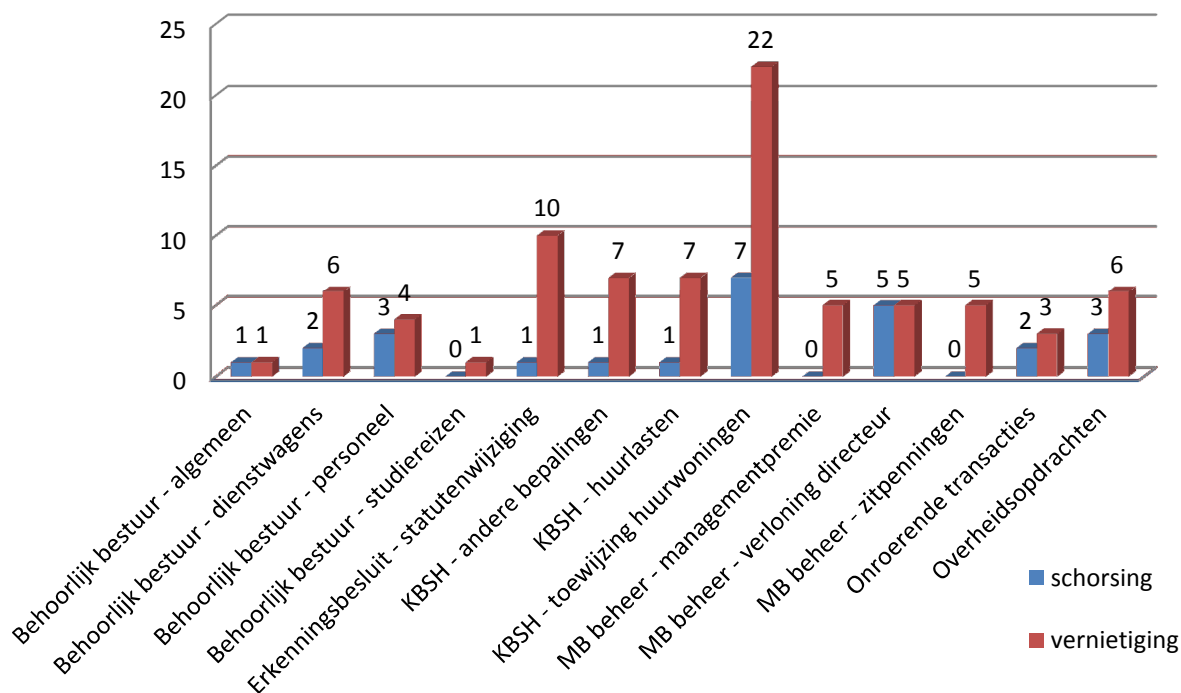
5.1.2 Agendering, schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen

In 2012 hebben de toezichthouders 82 beslissingen van sociale woonactoren vernietigd en 26 geschorst zonder dat dit heeft geleid tot een vernietiging. In grafiek 4 wordt de verdeling weergegeven van de schorsingen en vernietigingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Tegen die vernietigde beslissingen werden 37 beroepen ingediend. Daarvan werden er 18 ingewilligd en 2 gedeeltelijk ingewilligd. (grafiek 5)

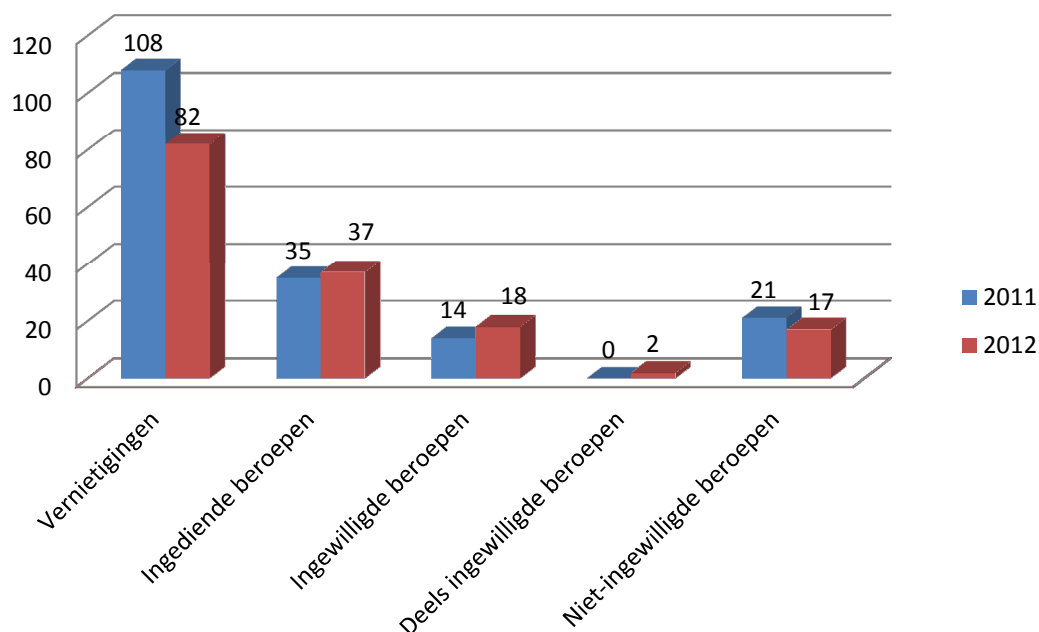
De grafiek 6 geeft de verdeling weer van de ingebrekestellingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Grafiek 4: Schorsingen en vernietigingen per categorie

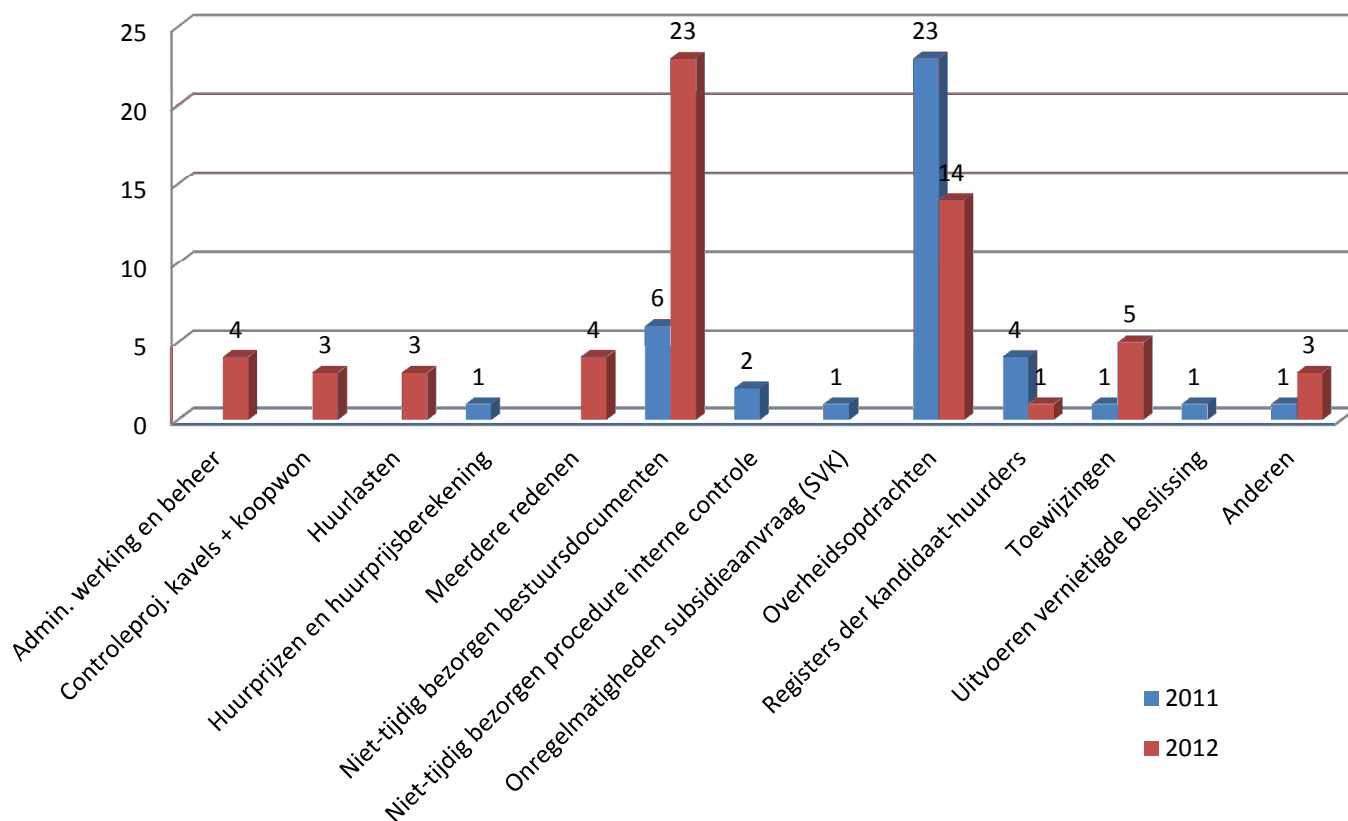


* Enkel de schorsingen die niet hebben geleid tot een vernietiging worden vermeld.

Grafiek 5: beroepen tegen vernietigingen



Grafiek 6: Ingebrekestellingen per categorie



5.2 Toezicht op de particulieren

Controle op de verplichtingen van de huurder

Conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 53 van het kaderbesluit sociale huur kan een toezichthouder een administratieve maatregel opleggen aan de huurder die de bepalingen vermeld in titel VII van de Vlaamse Wooncode en in het kaderbesluit sociale huur of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, 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.

In artikel 102bis, §3 van de Vlaamse Wooncode en artikel 54 van het kaderbesluit sociale huur is de mogelijkheid voorzien tot het opleggen van een administratieve geldboete aan een huurder die een verplichting, vastgelegd in artikel 92,§3 van de Vlaamse Wooncode, niet naleeft.

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°).

Op basis van artikel 102bis, §9, 1° van de Vlaamse Wooncode kan een huurder ook strafrechtelijk vervolgd worden als hij de verplichtingen, vermeld in 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.

Midden 2011 werd op de website www.rwo.be⁴¹ informatie gepubliceerd over de mogelijkheden tot sanctionering door toezichthouders, de aanpak van een vermoeden van domiciliefraude, het afhandelen van een onrechtmatige bijwoning en de behandeling van een inbreuk op de taalbereidheid. In 2012 werd er een rubriek toegevoegd met betrekking tot de behandeling van een inbreuk op de inburgeringsbereidheid. Begin 2013 wordt dit verder uitgebreid met een module omtrent "De aanpak van leefbaarheidsproblemen".

Het agentschap ontving in 2012 een 40-tal dossiers inzake domiciliefraude, meestal met een vraag om advies en eventuele mogelijke verdere stappen. De actor werd daarbij vaak verwezen naar de website waar de acties worden opgesomd die hij zelf kan ondernemen met het oog op het bewijzen van vermeende domiciliefraude of bij bewezen domiciliefraude, al naar gelang de ernst, de mogelijkheid van eigen sanctionering c.q. verbreking van de huurovereenkomst.

Bij een aantal dossiers is het agentschap daadwerkelijk opgetreden.

Zo werd in het kader van de procedure "administratieve boete" één huurder, die op onrechtmatige wijze een familielid liet bijwonen, midden 2012 door de toezichthouder in gebreke gesteld met het verzoek zich binnen 1 maand na ontvangst van de brief in regel te stellen. Die huurder regulariseerde zijn toestand binnen de vooropgestelde termijn.

Er werden in 2012 in 3 dossiers processen-verbaal opgesteld in het kader van domiciliefraude.

Eind 2012 werd er een navolgend proces-verbaal opgemaakt in een dossier dat reeds was gestart in 2011. Toen werden 2 (aanvankelijke) processen-verbaal opgesteld die handelden over een mogelijke domiciliefraude, gepleegd door 2 huurders van éénzelfde actor. Beide huurders, ex-partners, werden verdacht van samenwoning in één van beide huurwoningen. De toezichthouders voerden buurtonderzoeken uit, verhoorden de huurders en verrichtten een huiszoeking. Het parket sepondeerde de dossiers wegens onvoldoende bewijzen. Op basis van nieuwe elementen in het dossier werd door het agentschap beslist deze zaak tijdens het najaar 2012 te heropenen en werden er nieuwe onderzoeksdaden verricht door de toezichthouders waaronder het uitvoeren van een onaangekondigde huiszoeking. Begin 2013 zullen de betrokken huurders en medeverdachten geconfronteerd worden met de resultaten van het onderzoek tijdens een verhoor. Wordt zeker en vast nog vervolgd...

⁴¹ Info op de webpagina 'Instrumenten van de toezichthouders' van www.rwo.be

In 2 dossiers waarbij de domiciliefraude werd bewezen aan de hand van KSZ-uittreksels⁴² maakte het agentschap op eigen initiatief processen-verbaal op. De inbreuken waren van dien aard dat het agentschap de maatschappijen voorstelde om over te gaan tot opzeg van de huurovereenkomst, met bijkomende eis tot betaling van de geleden huurschade i.c. de ten onrechte verkregen sociale korting. Eén verhuurder volgde dat advies en ontbond de huurovereenkomst. Hij verkreeg een gunstig vonnis van de vrederechter. In het andere dossier besliste de actor enkel om de huurprijs met terugwerkende kracht vanaf datum van domiciliëring aan te passen en het verschil te vorderen van de huurder.

Omwille van de ernst van de feiten besliste het agentschap om beide dossiers ook voor verder strafrechtelijk gevolg door te sturen. Die dossiers zijn nog in onderzoek bij de bevoegde parketten.

De hoop voor de positieve afhandeling van toekomstige dossiers die werd gegeven door het eerste weliswaar bescheiden succes bij het Parket (de minnelijke schikking van 250 euro in 2011) blijft bijgevolg overeind.

In die zaak was het burgerrechtelijk luik ten tijde van de opmaak van het vorige jaarrapport nog niet afgerond. De vrederechter heeft ook hier een vonnis in het voordeel van de verhuurder uitgesproken (maart 2012).

Jammer genoeg hebben weinig sociale verhuurders gevolg gegeven aan onze oproep op rwo.be om soortgelijke dossiers ter kennis te brengen van het agentschap. Hoe meer dossiers worden ingediend en kunnen worden doorgestuurd naar het parket, hoe meer ervaring er kan worden opgebouwd en hoe meer rechtspraak er kan worden uitgelokt.

Het agentschap probeert ook nog andere acties te ondernemen in de gezamenlijke strijd tegen domiciliefraude en ter ondersteuning van de verhuurders waaronder:

- een verdere informatieverstrekking en begeleiding van de verhuurders;
- doorspelen van knelpunten in de reglementering of in toepassingen vastgesteld naar aanleiding van de screening van dossiers;
- een samenwerking en/of overleg opstarten met andere instanties die worden geconfronteerd met domiciliefraude, desgevallend gekoppeld aan een andere vorm van fraude.

⁴² KSZ: Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid

Zo verscheen in het lentenummer 2012 van Woonwoord, het informatieblad uitgegeven door de VMSW, een interview omtrent de aanpak van domiciliefraude waaraan het agentschap Inspectie RWO meewerkte.

Op initiatief van het agentschap worden burgerrechtelijke vonnissen aangaande domiciliefraude opgevraagd bij de verhuurders en sedert het voorjaar 2012 doorgestuurd naar de VMSW om de databank rechtspraak die sedert eind november 2012 raadpleegbaar is door de actoren, te voeden.

Uit contacten met de sociale verhuurders bleek dat verschillende onder hen niet op de hoogte waren van de mogelijkheid om bij mail automatisch in kennis te worden gesteld van een wijziging van de gezinstoestand van een (kandidaat-) huurder. Ze werden dan ook doorverwezen naar de helpdesk van de VMSW en deze informatie werd ook toegevoegd op de website.

Tijdens inspecties en de multidisciplinaire onderzoeken, uitgevoerd bij 2 SHM's, kwam aan het licht dat een actor op de voornoemde manier niet in kennis wordt gesteld van een onrechtmatige bijwoning door een derde die niet "gelinkt" is aan de huurder. De VMSW bevestigde tijdens het najaar dat de 'mutatie'mails gekoppeld zijn aan het insz-nummer van de persoon die werd bevraagd in het kader van sociaal wonen en dus niet gekoppeld zijn aan een huurpand. Ter optimalisering van de bestrijding van domiciliefraude werd aan de VMSW gevraagd om het huidige bevragingssysteem op termijn aan te passen zodanig dat een koppeling aan een huurpand ook mogelijk wordt. De VMSW liet weten dat alle wijzigingen op het adres van een referentiepersoon (het vroegere gezinshoofd) worden gecapteerd en bezorgd aan een SHM en dat een koppeling op pandniveau haar inziens niet veel meerwaarde biedt. Daarover zal verder overleg worden gepleegd.

Met het oog op een evaluatie van de vigerende wetgeving werden in 2012 enkele beschouwingen aangaande de huidige regelgeving m.b.t. de bestrijding van domiciliefraude en voorstellen ter zake van een sociale huisvestingsmaatschappij ter kennisgeving en reflectie door het agentschap doorgestuurd naar de afdeling Woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Een gegevensuitwisseling van het agentschap met nutsbedrijven en distributienetbeheerders wordt alvast ingeschreven in de Vlaamse Wooncode⁴³ en dat

⁴³ artikel 3,9° van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten, zoals definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 november 2012

naar analogie met de werkwijze van de sociale inspectie (zie hieromtrent deel 8: Aanbevelingen).

In 2012 werd ook begonnen met een initiatief om mogelijke gesprekspartners die worden geconfronteerd met domiciliefraude of een daaraan gekoppelde vorm van fraude op te lijsten en er enkele te contacteren.

Zo werd de heer John Crombez, staatssecretaris voor de bestrijding van de sociale en fiscale fraude, tijdens het voorjaar 2012 door de administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO aangeschreven met het verzoek om over een aantal aangelegenheden samen te zitten, met inbegrip van sociale fraude. De staatssecretaris liet daarop weten dat een uitnodiging voor een gesprek zou volgen.

Eind 2012 ontving het agentschap omtrent deze problematiek een brief van de minister van Wonen met de vraag een dossier voor te bereiden met het oog op een gecoördineerde aanpak van fraudebestrijding door verschillende belanghebbende overheden. In dat verband zou door het agentschap Wonen-Vlaanderen worden nagegaan welke mogelijke wettelijke pistes kunnen worden gevolgd voor uitwisseling van informatie tussen actoren en andere instanties zonder in het gedrang te komen met de privacy-wetgeving. U leest hierover wellicht meer in het volgende jaarverslag. De (tussentijdse) resultaten zullen raadpleegbaar zijn op de website.

Het agentschap kreeg in 2012 ook te maken met taalbereidheidsinbreuken.

Dertig huurders werden in gebreke gesteld en aangemaand om te voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. De termijn waarbinnen dat dient te 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 terechtkomt, de beschikbaarheid van een cursus (overdag of 's avonds), 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 een periode van ongeveer 6 maand, 1 of 1,5 jaar, als de tekortkoming op het einde van de proefperiode werd vastgesteld.

Een termijn van 1,5 jaar lijkt misschien zeer ruim maar in verschillende dossiers diende te worden vastgesteld dat het contact tussen de betrokken actor en het bevoegde Huis van Nederlands niet optimaal was verlopen. Er was namelijk geen 'uitwisselingslijn' via de KBI⁴⁴-databank tussen beide gecreëerd, waardoor de huurders in kwestie ook niet werden opgevolgd door het Huis van Nederlands. Dat werd door het agentschap gesignaleerd aan de maatschappij met de vraag de problematiek met het bedoelde Huis te bespreken. Er werd het agentschap nadien meegedeeld dat naar de oorzaak werd gezocht en dat één en ander rechtgezet werd.

Er 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. Deze problematiek zal in 2013 verder opgevolgd en desgevallend uitgeklaard worden met de bevoegde instanties.

Van de 4 huurders die met betrekking tot die problematiek vóór 2012 in gebreke werden gesteld, diende er finaal aan 2 huurders een boete te worden opgelegd (zie verder Particulieren: administratieve geldboetes huurders), heeft er 1 huurder tijdig voldaan aan de taalbereidheidsvoorwaarde en werd 1 huurder, om medische redenen vrijgesteld van de bedoelde verplichting inzake taalbereidheid.

Begin 2013 hadden zich al 11 van de 30 huurders tijdig in regel gesteld die in 2012 in gebreke werden gesteld.

In 2012 ontving het agentschap de eerste dossiers in het kader van een inbreuk met betrekking tot de inburgeringsbereidheid. Naar analogie met de werkwijze inzake taalbereidheid werd voor het bepalen van de termijn om te voldoen aan de inburgeringsvoorwaarde contact opgenomen met het bevoegde onthaalbureau. Tevens werden met betrekking tot de behandeling van deze dossiers gesprekken aangeknoopt met het agentschap Binnenlands Bestuur afdeling Inburgering. Het decreet Vlaams Inburgeringsbeleid, verder uitgewerkt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 september 2008 betreffende het opleggen van een administratieve geldboete aan rechthebbende en verplichte inburgeraars, voorziet ook in administratieve sancties als er inbreuken worden gepleegd door de verplichte inburgeraar. Het non bis in idem-beginsel zou worden geschonden als er vanuit het beleidsdomein Wonen ook nog een administratieve sanctie zou worden opgelegd voor een zelfde inbreuk. Daarom werden

⁴⁴ KBI: Kruispuntbank Inburgering

afspraken gemaakt met het agentschap Binnenlands Bestuur. Begin 2013 werden die gefinaliseerd en gecommuniceerd aan de woonactoren via de website.

De website werd ook uitgebreid met een module omtrent het leefbaarheidsaspect in de sociale huisvesting. Er bestaat geen uniforme pasklare oplossing voor die problematiek. Ze verschilt van plaats tot plaats en wordt vaak ook verschillend ervaren. Voor de aanpak ervan is de sociale verhuurder als hoeder van de naleving van de huurdersverplichtingen daarom het eerst aan zet. Hij kent de overlastbezorgers en de slachtoffers. Hij kan begeleidende maatregelen opleggen, daarbij een beroep doend op welzijnsorganisaties, en hij kan ook de overlastbezorgende huurder opzeggen en zelfs de politie of het gerecht inschakelen. Onverminderd die remediërende en corrigerende instrumenten kan de verhuurder zich ook wenden tot het agentschap voor het opleggen van een administratieve maatregel en/of een boete.

Controle op de aanwending van de renovatiepremie

Op basis van art. 3, §1, 3° van zijn oprichtingsbesluit heeft het agentschap ook tot taak controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting.

In 2012 werd een steekproef van 50 dossiers gecontroleerd.

In 48 gevallen ging het agentschap ter plaatse na of de werken werden uitgevoerd en of daarbij de gefactureerde materialen werden gebruikt. Twee dossiers werden omwille van verschillende redenen enkel beoordeeld aan de hand van toegestuurde foto's van de uitgevoerde werkzaamheden.

In slechts 1 dossier werd ter plaatse een inbreuk vastgesteld, met name dat sommige werken waarvoor een premie werd toegekend, (nog) niet waren uitgevoerd. Die inbreuk werd voor verder gevolg gemeld aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Van alle controles wordt er een verslag opgemaakt dat ter kennisgeving wordt doorgestuurd naar dat agentschap.

6 Maatregelen, boetes en invorderingen

Sociale woonactoren: verweerschriften – administratieve boetes

Vanaf 12 februari 2012 is er een nieuw Toezichtbesluit van toepassing. De modaliteiten inzake ingebrekestelling en het opleggen van boetes zijn vervat in de art. 10 en 11 van dat nieuwe Toezichtbesluit.

Sedert 2009 is er een intern comité actief dat ten behoeve van de toezichthouder advies uitbrengt over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het verweerschrift.

Er werden tijdens het jaar 2012 12 verweerschriften tegen ingebrekestellingen ingediend. Eén verweerschrift werd onontvankelijk verklaard. In dergelijk geval wordt er geen uitspraak gedaan over de gegrondheid van het verweerschrift. Van de 11 ontvankelijke verweerschriften werden er 4 gegrond bevonden. In 1 geval was het verweerschrift enkel gericht op een bepaald onderdeel van de ingebrekestelling. Er werd dan ook enkel daarover een uitspraak gedaan; de onderdelen van de ingebrekestelling waartegen het verweer niet gericht was bleven integraal gehandhaafd.

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

Er werden in 2012 aan dat comité 8 dossiers voor advies voorgelegd. Het voorstel van het comité om in 5 gevallen een administratieve geldboete op te leggen werd door de toezichthouder gevolgd. Voor een niet tijdige rapportering werd 3 actoren een boete opgelegd van ofwel 2.500 euro, ofwel 3.000 euro al naargelang er verzwarende elementen in het dossier aanwezig waren. Een andere actor kreeg een administratieve boete van 2.500 euro voor niet (tijdig) afrekenen van huurlasten. Voor het niet terugvorderen van ten onrechte uitgekeerde vergoedingen aan een voorzitter werd een actor een boete opgelegd die werd gelijkgesteld aan het netto-bedrag dat door betrokkene ten onrechte werd ontvangen i.c. 10.412 euro.

Op 1 oktober 2012 werd een beroep tot vernietiging verworpen (arrest nr.220.801) dat een actor bij de Raad van State had ingediend tegen de beslissing van het agentschap Inspectie RWO om haar verweerschrift ongegrond te verklaren en een administratieve boete op te leggen.

Sociale woonactoren: terugvordering – invordering subsidies

Op basis van art. 3, §1, 3° van zijn Oprichtingsbesluit heeft het agentschap 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 (art. 3, §1, 5° van het Oprichtingsbesluit).

In 2012 werd door een toezichthouder naar aanleiding van een financiële controle omtrent het boekjaar 2010 vastgesteld dat huursubsidies door een SVK niet aangewend waren voor de doeleinden waarvoor zij werden verleend. Dat dossier werd voor verder gevolg doorgestuurd naar het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Datzelfde agentschap bezorgde in de loop van 2012 4 dossiers van een SVK, andere dan de hierboven vermelde, met de vraag om te veel ontvangen huursubsidies in te vorderen. De actor heeft alsnog, vrijwillig en dus zonder dat moest overgegaan worden tot gedwongen invordering, de ontvangen huursubsidies voor een totaal bedrag van 3.450,60 euro terugbetaald.

Naar aanleiding van controles door Toezicht op de verkoop van sociale kavels werd er in 2012 voor 221.316,81 euro aan subsidies teruggevorderd door het agentschap Wonen-Vlaanderen. (Zie hieromtrent rubriek 5.1.1.5 - Overdrachten, verwervingen en sociale leningen)

Sociale verhuurders: administratieve maatregelen

Conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 53 van het kaderbesluit sociale huur kan een toezichthouder een administratieve maatregel opleggen aan de verhuurder die de bepalingen vermeld in titel VII van de Vlaamse Wooncode en in het kaderbesluit sociale huur of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft. Evenzeer als in het geval van huurders (zie supra onder 5.2 'Controle op de verplichtingen van de 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 2012 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 2011 werd voor een eerste keer een administratieve boete opgelegd aan een huurder die een huurdersverplichting, meer bepaald die inzake de taalbereidheid, niet was nagekomen. Die boete, die werd vastgesteld op 442 euro, i.e. 2x de huurprijs, werd door middel van een gedwongen invorderingsprocedure door de huurder afbetaald via de gerechtsdeurwaarder. Uit contacten met de betrokken sociale verhuurder en het bevoegde Huis van Nederlands bleek dat de huurder alsnog eind augustus voldaan had aan de taalbereidheidsvoorwaarde.

Eind 2012 diende er aan een andere huurder een administratieve boete te worden opgelegd eveneens voor het niet respecteren van de taalbereidheidsvoorwaarde.

Ook in dat geval werd de boete vastgelegd op 2x de huurprijs, i.c. een bedrag van 501 euro. De betrokkene betaalt de boete af via een aflossingsplan. De huurder werd uiteraard ook aangemaand alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen aan die verplichting inzake taalbereidheid.

Particulieren: administratieve maatregelen huurders

Er werd in 2012 geen administratieve maatregel opgelegd.

Particulieren: terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen

Zoals hoger vermeld is het agentschap Inspectie RWO bevoegd 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 staat in voor de behandeling van dossiers aangaande tegemoetkomingen die werden toegekend in het kader van huisvesting.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgde in de loop van 2012 29 nieuwe dossiers van particulieren die de verbintenissen niet hebben nageleefd die ze destijds bij de toekenning van een tegemoetkoming hadden aangegaan, met de vraag om tot invordering over te gaan.

Het betrof voornamelijk dossiers waarbij particulieren de voorwaarden inzake de toekenning van een huursubsidie, zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007⁴⁵, niet hadden nageleefd.

Vier particulieren zijn alsnog overgegaan tot vrijwillige terugbetaling.

In 2012 werden er door het agentschap Inspectie RWO 25 dwangbevelen uitgevaardigd.

Dat leidde er toe dat er einde 2012 nog een 70-tal lopende invorderingsdossiers waren.

Sinds midden 2007, het tijdstip waarop werd gestart met de invordering door het agentschap Inspectie RWO, werd tot en met het jaar 2012 voor een totaal bedrag van 882.929,07 euro ingevorderd. Vaak gaat het om moeilijk invorderbare bedragen omdat de betrokkenen onvermogend zijn, in schuldbemiddeling zitten, naar het buitenland vertrokken zijn, enz. Tot begin 2013 werd daarvan toch nog 286.690,42 euro (weliswaar met inbegrip van wettelijke interesten) door de schuldenaars daadwerkelijk terugbetaald.

⁴⁵ 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.

7 Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers

Klachten

Het klachtendecreet⁴⁶ verleent de burger het recht om kosteloos een klacht over de handelingen en de werking van een instelling in te dienen bij die bestuursinstelling. Elke bestuursinstelling moet zorg dragen voor een behoorlijke klachtenbehandeling binnen een termijn van 45 dagen. Ook de afdeling Toezicht wordt daardoor gevat en dient dus klachten omtrent haar werking volgens dat stramien te behandelen.

In 2012 werden twee dergelijke klachten ontvangen. Het betrof telkens een klacht m.b.t. het optreden van een toezichthouder. Die klachten werden ongegrond bevonden.

Daarnaast ontvangt de afdeling Toezicht elk jaar heel wat klachten over sociale woonactoren. Die dienen in eerste instantie behandeld te worden door de sociale woonactor zelf. Vindt de klager er geen gehoor of is zijn klacht er niet mee opgelost, dan kan hij zich in tweede orde wenden tot de Vlaamse Ombudsdienst. Die kan een bemiddelende rol opnemen.

Indien burgers of middenveldorganisaties ons klachten bezorgen, worden zij in regel op de bovenstaande werkwijze gewezen. Afdeling Toezicht komt wel in actie wanneer zij klachten ontvangt m.b.t. ernstige inbreuken op de reglementering of wanneer er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Het onderzoek van die klachten wordt niet opgelegd door het klachtendecreet maar behoort tot de opdracht van het agentschap.

Het aantal klachten m.b.t. sociale woonactoren is in 2012, na een daling met 18% in 2011, terug met 33% toegenomen tot 123. De stijging situeert zich vooral op drie domeinen: huurlasten, domiciliefraude en woningaanvragen. In 2012 heeft de afdeling Toezicht een inspectieronde bij de sociale huisvestingsmaatschappijen uitgevoerd m.b.t. de huurlasten. Die specifieke aandacht voor het thema, in combinatie met de talrijke wijzigingen en herberekeningen die de SHM's na afloop dienden uit te voeren, is allicht de reden voor de sterke stijging van klachten m.b.t. huurlasten. Domiciliefraude is een ander thema dat de groeiende aandacht van afdeling Toezicht geniet, al is het niet meteen duidelijk waarom dat tot meer klachten van particulieren zou hebben geleid. Wellicht is de oorzaak daar meer in maatschappelijke ontwikkelingen te zoeken. Hetzelfde geldt voor klachten m.b.t. de wachttijden voor een woningaanvraag. Hoewel dergelijke klachten quasi steeds onontvankelijk zijn (afdeling Toezicht kan immers niet bemiddelen) en er dus geen sprake kan zijn van een aanzuigeffect, is de stijging toch

⁴⁶ Decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen, B.S.17.07.2001.

significant. Een stijging die misschien een oorzaak vindt in de groeiende wachtlijsten en slechte economische tijden.

Van de ingediende klachten bleek 53% onontvankelijk, meestal omdat manifest bleek dat de klager de klacht niet in eerste instantie aan de lokale woonactor had gericht. Dat is een beeld dat elk jaar terugkomt en er mogelijk op wijst dat de sociale woonactoren onvoldoende de eigen klachtenprocedure ter kennis brengen van de huurders en kandidaat-huurders.

Slechts 12% van de ingediende klachten bleek na onderzoek ontvankelijk én gegrond. Die klachten worden opgenomen in het risicoprofiel dat van elke sociale woonactor wordt opgemaakt en mee aan de basis ligt van de jaarplanning van afdeling Toezicht.

De behandeltermijn van de klachten is enigszins gedaald tegenover 2011, maar daarentegen is het aantal klachten dat buiten de grens van 45 dagen werd afgehandeld procentueel lichtjes gestegen. In 2013 wordt een nieuwe databank in gebruik genomen die een meer nauwgezette opvolging van de klachten zal mogelijk maken. Dat moet er mee voor zorgen dat de afhandeling van de klachten efficiënter en sneller zal verlopen.

De meeste klachten werden ingediend per brief (75), gevolgd door mail (40) en telefoon (8). Zij kwamen in 99 gevallen rechtstreeks van de burger, 8 keer via het kabinet van de Minister van Wonen, 7 keer via het georganiseerde middenveld (bvb. huurdersbonden) en 9 keer via nog andere kanalen.

Van de 123 klachten hadden er 111 betrekking op het toezichtdomein sociale verhuring, 5 op huurderssancties, 4 op koopwoningen en overdrachten, 2 op overheidsopdrachten en 1 op administratieve werking en beheer.

De klachten betroffen hoofdzakelijk woningaanvragen (28), kwaliteit van de woning (14), huurlasten (13), administratieve fouten (12), domiciliefraude (8), huuropzeg (7), huurprijzen (7) en toewijzingen (6).

Verhaal kandidaat-huurders

Conform artikel 30 van het KBSH kan een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door de beslissing van een sociale woonactor een verhaal indienen tegen die beslissing. De ontvankelijkheid van die verhalen wordt nagegaan door de cel Sociale Verhuring. De gegrondheid wordt beoordeeld door de toezichthouder, in overleg met de cel. Daarbij dient de toezichthouder binnen de dertig dagen zijn beoordeling te bezorgen aan de kandidaat-huurder en aan de verhuurder.

Sinds 1 augustus 2012 is er een extra verhaalgrond bijgekomen⁴⁷, namelijk tegen de beslissing van een sociale huisvestingsmaatschappij om een kandidaat-huurder na

⁴⁷ Besluit van de Vlaamse Regering van 04 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, B.S. 25/05/2012, art. 11.

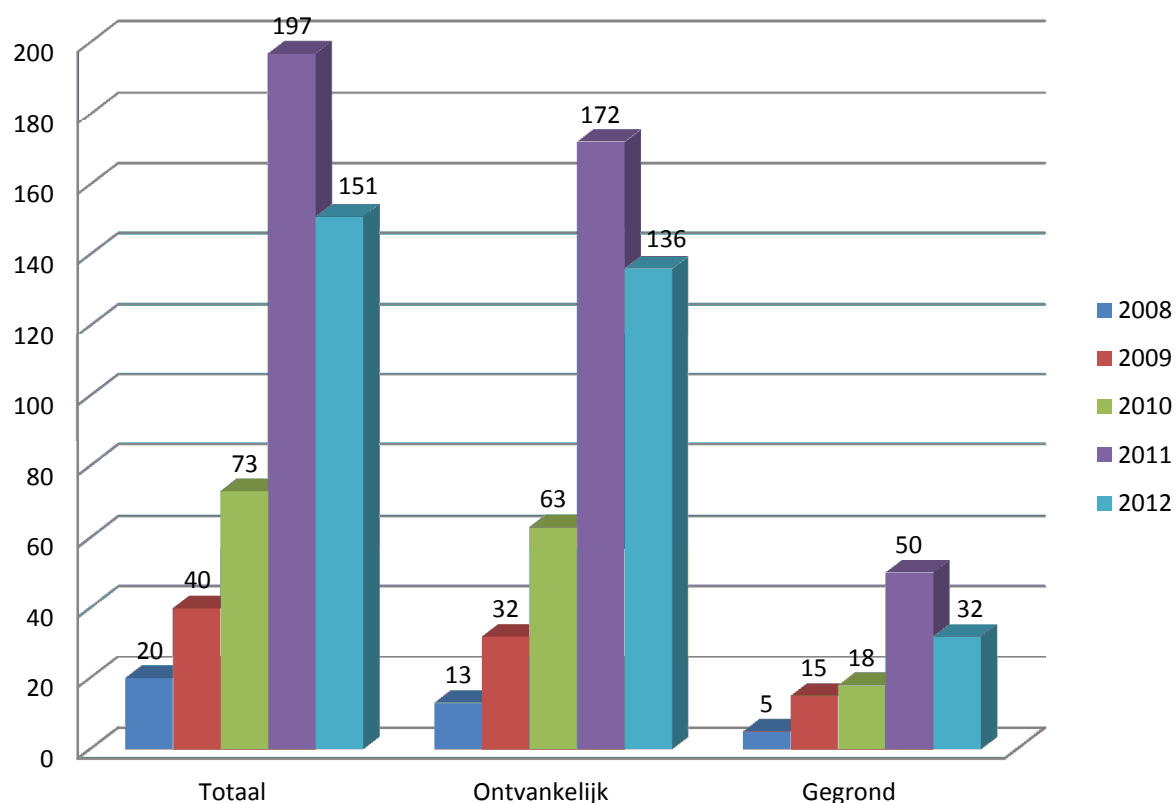
uitdrukkelijk verzoek niet op te nemen in het referentiebestand dat dient voor de toekenning van de huurpremies. In 2012 werden nog maar 2 verhalen omtrent die materie ingediend.

Na een zeer sterke stijging in 2011, zijnde een jaar waarin door de sociale verhuurders het inschrijvingsregister werd geactualiseerd met talrijke schrappingen tot gevolg, kende 2012 terug een daling naar 151 verhalen (tegenover 197 in 2011). Dat is nog steeds meer dan het dubbele van 2010 (73).

Van de 151 verhalen die in 2012 werden ingediend bleken er 15 onontvankelijk te zijn. Van de overblijvende 136 dossiers werden er 32 gegrond bevonden, 89 ongegrond en in 15 dossiers was geen beoordeling van de toezichthouder nodig omdat de actor reeds uit eigen beweging zijn fout had hersteld of omdat uit verder onderzoek van het dossier bleek dat de aangeklaagde feiten geen grond vormen voor het indienen van een verhaal. Net als vorig jaar betrof het leeuwendeel van de verhalen een schrapping uit het kandidatenregister (113 dossiers). In 10 gevallen ging het om een geweigerde vraag tot versnelde toewijzing. In telkens 8 dossiers werd een verhaal ingediend omwille van een gemotiveerde weigering, een weigering om iemand in te schrijven of te laten toetreden, en tegen een gewone toewijzing aan een andere kandidaat. 2 keer betrof het een verhaal tegen de weigering van iemands voorkeur inzake ligging en type van de gewenste woning, en zoals gezegd waren er ook 2 dossiers m.b.t. het schrappen uit het referentiebestand voor de huurpremies.

De gegrond verklaarde verhalen hadden betrekking op een schrapping uit het register (25), toewijzing aan derden (3), weigering inschrijving of toetreding (3) en een gemotiveerde weigering (1).

Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders



Beroep kandidaat-kopers

Een kandidaat-koper die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning kan op basis van artikel 10 van bijlage 1 aan het Overdrachtenbesluit beroep aantekenen bij de toezichthouder. In 2012 werd geen enkel dergelijk beroep ingediend.

8 Aanbevelingen

De afdeling Toezicht heeft in 2012 meerdere voorstellen tot aanpassing en optimalisering van de reglementering geformuleerd.

Zo werden er verschillende aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode voorgesteld in het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Het ontwerp van decreet werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30.11.2012 en lag eind 2012 ter behandeling voor in het Vlaams Parlement.

In het ontwerp van decreet werd er voorgesteld om de toezichthouder in artikel 29bis VWC de bevoegdheid te geven om bij wanbetaling van een administratieve geldboete een dwangbevel uit te vaardigen dat wordt geviséerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar. Het dwangbevel wordt vervolgens betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot. De mogelijkheid tot het opleggen van een dwangbevel was reeds voorzien in het oude Toezichtbesluit⁴⁸. Bij de opmaak van het nieuwe Toezichtbesluit wees de Raad van State echter op het gebrek aan decretale basis voor het opleggen van een dwangbevel. Uiteindelijk werd de voorkeur gegeven aan een rechtstreekse verankering van het dwangbevel in de Vlaamse Wooncode.

In het huidige artikel 102bis VWC wordt bepaald dat de Vlaamse regering de ambtenaren aanwijst die bevoegd zijn voor het opleggen van administratieve maatregelen en geldboetes. In het kaderbesluit sociale huur worden die bevoegdheden vervolgens toegewezen aan de toezichthouder.

In het ontwerpdecreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen wordt voorgesteld om de wooninspecteurs en de ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, vermeld in artikel 20, §2 VWC, eveneens bevoegd te maken voor de vaststelling van domiciliefraude. Op die manier kunnen er bij controles met betrekking tot de woningkwaliteit ook vaststellingen gedaan worden inzake domiciliefraude.

Voor de controles op de domiciliefraude werd in het ontwerp van decreet voorgesteld om de toezichthouder en de wooninspecteur in de Vlaamse Wooncode de bevoegdheid te geven om verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas op te vragen bij nutsbedrijven en distributienetbeheerders, uiteraard met respect voor de geldende privacy-wetgeving.

⁴⁸ Besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, *B.S.* 23.09.2008.

Met betrekking tot artikel 102bis, §6 VWC wordt er in het ontwerp van decreet voorgesteld om een termijn in te voeren binnen de welke de sociale huurder beroep kan aantekenen bij de burgerlijke rechtbank tegen een administratieve geldboete. Na afloop van die termijn zou de administratieve geldboete definitief zijn en kan aldus geen beroep meer ingesteld worden.

In het ontwerp van decreet wordt eveneens voorgesteld om de bevoegdheden van de toezichthouder vermeld in artikel 29bis VWC uit te breiden ten aanzien van een O.C.M.W., een O.C.M.W.-vereniging, een gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het is de bedoeling om de vrijwillige verhuring van andere woningen dan sociale woningen en de vrijwillige verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels, beide met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief vermeld in het decreet Grond- en Pandenbeleid⁴⁹, eveneens onder het toezicht van de toezichthouder te plaatsen.

Daarnaast werden lacunes in de reglementering die in de praktijk problemen met zich meebrengen stevast gemeld aan de afdeling Woonbeleid van Wonen-Vlaanderen. Zo werden op het vlak van de sociale verhuring op regelmatige basis tekortkomingen aan het Kaderbesluit sociale huur en de verschillende uitvoeringsbesluiten gesignaleerd.

Met betrekking tot sociale verhuring werden een zestal knelpunten in de reglementering gesignaleerd aangaande:

- het werkgebied van de actor en het lokale toewijzingsreglement;
- over-/onderbezetting;
- referentieadressen;
- woonkeuze bij verplichte herhuisvesting;
- definitie huurder;
- plichten van de huurder t.o.v. inwoonst.

⁴⁹ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, B.S. 15 mei 2009.

9 Vooruitblik

In de loop van het werkjaar 2012 moesten we de planning , zoals kon worden verwacht, meermaals bijstellen. De Vlaamse regering vroeg ons een multidisciplinair onderzoek uit te voeren bij de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, daarna bij de Samenwerkende Maatschappij voor Goedkope Woningen van Aarschot en in 2013 werd er al een derde gelijkaardig onderzoek gestart bij de maatschappij Ninove-Welzijn. Wellicht zullen er nog meer volgen bij actoren met een hoog risicoprofiel.

Multidisciplinaire onderzoeken vergen een geïntegreerde aanpak, een mobilisatie van bijna alle geledingen van de afdeling en impliceren een aanhoudende inzet op opleiding. Daarom werd de organisatiestructuur hertekend. Door de cellen in grotere entiteiten onder te brengen kan de beschikbare capaciteit soepeler en slimmer worden ingezet en de kennisverbreding worden gefaciliteerd.

De implementatie van dat interne samenwerkingsmodel en de kennisopbouw gericht op reeds bestaande en nieuwe uitdagingen vormen belangrijke aandachtspunten voor het lopende werkjaar.

Het succes van onze missie steunt op de wijze waarop de medewerkers als regel hun taak uitvoeren: objectief, integer, correct, consequent, loyaal, verbeteringsvatbaar, onafhankelijk, transparant, betrokken, klantgericht en als het moet gedecideerd. Een controledienst moet daarop immers voortdurend inzetten.

Vanuit het oogpunt van transparantie, een *conditio sine qua non* voor een onafhankelijke werking, maken wij alle jaarrapporten, planningen en rapporten van onderzoeksprojecten bekend op www.rwo.be. Wij overwegen zelfs de publicatie van (geanonimiseerde) inspectieverslagen. Sociale huurders, kopers en ontleners maar ook de beleidsverantwoordelijken hebben recht op die informatie die effect kan sorteren bij de geïnspecteerden en leiden tot bijstellingen van het beleid.

In dit jaarverslag hebben we ook onze werkingskosten openbaar gemaakt. De vraag daarom van de sector was dan ook terecht. Even belangrijk echter is te weten wat de effecten zijn van ons optreden en of het toezicht op de sociale woonactoren maatschappelijk relevant is. Het departement Werk en Sociale Economie vroeg aan het Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt (ROA) van Maastricht om een systematiek te ontwikkelen voor het meten van de maatschappelijke effecten van het optreden van de Inspectie Werk en Sociale Economie (IWSE). Toezicht participeert in die projectgroep en hoopt hiermee nuttige ervaring op te doen voor het eigen toezichtsdomein.

De zorg voor effectief en efficiënt optreden, zuinig en resultaatgericht handelen noopt ons tot synergie met andere aanverwante inspectiediensten. Zo maakte Toezicht reeds

afspraken met de CDBC wat het strafrechtelijk optreden betreft en met het Vlaams Agentschap Binnenlands Bestuur inzake het toezicht op de verplichte inburgering van (kandidaat-) sociale huurders. Op vraag van de Minister van Wonen brachten wij de mogelijke samenwerking met andere instanties in kaart in het kader van de strijd tegen de domiciliefraude. Het vooruitzicht op het aantreden van een Vlaamse minister die de parketten mee kan sturen, zoals voorzien in het Vlinderakkoord over de staatshervorming, is in dat verband hoopvol.

Al die uitdagingen en wellicht nog andere komen op ons af en zullen we niet uit de weg gaan.

10 Lijst van afkortingen

AWB	Afdeling Woonbeleid
CDBC	Centrale Dienst voor de Bestrijding van Corruptie
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

11 Lijst van grafieken

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen + inspecties door de toezichthouders	p. 18
Grafiek 2: aantal inspecties per categorie, per type actor	p. 19
Grafiek 3: loonschalen directeurs SHM's 2010-2011	p. 25
Grafiek 4: schorsingen en vernietigingen per categorie	p. 51
Grafiek 5: beroepen tegen vernietigingen	p. 52
Grafiek 6: ingebrekestellingen per categorie	p. 52
Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders	p. 67

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