

JAARRAPPORT 2011

Agentschap Inspectie RWO
Afdeling Toezicht

1 Voorwoord

Om het grondrecht op wonen te vrijwaren ziet de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO toe op de naleving van de reglementering betreffende sociale huisvesting en op de rechtsgeldigheid en de behoorlijkheid van de werking van de sociale huisvestingsactoren.

Dat gebeurt gefractioneerd binnen de afgebakende toezichtdomeinen aan de hand van a posteriori steekproeven, bij inspecties ter plaatse of vanuit de binnendiensten ofwel in het kader van bijzondere projecten. Het uitgebreide inzicht in de werking van de sociale woonactoren leidde tot een betere risico-inschatting maar ook tot de noodzaak van multidisciplinaire onderzoeken waarmee in 2012 werd gestart.

Begin 2011 namen we ons voor om nog transparanter te werken en meer, ook in de loop van het jaar, te communiceren omtrent de uitgevoerde controles. We zouden ons focussen op de rechten van de sociale huurder, koper en ontlener. Onze risico-inschatting en planning zouden worden verfijnd.

Het jaarrapport dat u in handen heeft illustreert dat we onze beloftes grotendeels hebben ingelost en onze opdracht hebben volbracht.

Dat is het resultaat van de enthousiaste inzet van de ondersteunende binnendiensten en de toezichthouders.

Dat ons werk met belangstelling gevolgd wordt door het beleid kan afgeleid worden uit de vele parlementaire vragen naar aanleiding van de publicatie van onderzoeksprojecten.

De aanpassing van de Vlaamse Wooncode en de goedkeuring van een nieuw Toezichtbesluit waarbij het toezicht op de sociale woonactoren werd gestroomlijnd en versterkt, menen we als een blijk van vertrouwen te mogen opvatten.

Genoeg redenen dus om in 2012 onze missie met evenveel enthousiasme en professionaliteit voort te zetten.

Brussel, 4 april 2012

Paul MICHEL
Afdelingshoofd/toezichthouder

Hubert BLOEMEN
Administrateur-generaal

2 Inhoud

1	<i>Voorwoord</i>	2
2	<i>Inhoud</i>	3
3	<i>Missie, taken en bevoegdheden</i>	4
4	<i>Organisatie en werking.....</i>	11
4.1	Organogram	11
4.2	Interne werking – organisatie toezicht	12
4.3	Planning	13
4.4	Samenwerking en netwerking	15
4.5	Communicatie	16
4.6	Personeel	18
5	<i>Toezichtactiviteiten</i>	19
5.1	Toezicht op de sociale woonactoren.....	19
5.1.1	Acties per toezichtdomein	22
5.1.1.1	Overheidsopdrachten.....	22
5.1.1.2	Administratieve werking en beheer.....	24
5.1.1.3	Financiën en boekhouding	30
5.1.1.4	Sociale verhuring.....	37
5.1.1.5	Overdrachten, verwervingen en sociale leningen.....	40
5.1.2	Schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen.....	44
5.2	Toezicht op de particulieren	46
6	<i>Maatregelen, boetes en invorderingen</i>	51
7	<i>Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers</i>	54
8	<i>Aanbevelingen</i>	56
9	<i>Enkele nabeschouwingen.....</i>	57
10	<i>Lijst van afkortingen.....</i>	59
11	<i>Lijst van grafieken</i>	59

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 vermeld staan.

De afdeling Toezicht heeft als taak er voor te zorgen dat de externe huisvestingsactoren (de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds, de erkende huurdiensten², het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), de erkende kredietmaatschappijen, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest) en de gemeenten, OCMW's en verenigingen ervan die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren) 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 begunstigten (actoren en particulieren) de gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen met betrekking tot huisvesting aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze toegekend worden. Indien de subsidie niet correct wordt aangewend of de reglementering niet wordt gerespecteerd gaat het agentschap over tot de invordering van subsidies.

De bevoegdheden van de toezichthouder strekken zich uit tot de verrichtingen van de volgende actoren:

Actoren	Aantal op 31.12.2011
Sociale huisvestingsmaatschappijen	101
Sociale verhuurkantoren	50
Erkende kredietmaatschappijen	36
Huurderorganisaties	5
Vlaams Woningfonds	1
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	1
Vlabinvest	1
Domus Flandria	1
Vlaams Overleg Bewonersbelangen	1
Lokale besturen met gesubsidieerde woonprojecten	171
Totaal	368

Bevoegdheden (voor inwerkingtreding in 2012 van aangepaste toezichtsregeling)

Het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen³ heeft de in de Vlaamse Wooncode uitgewerkte toezichtsregeling gewijzigd.

Door het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode⁴ (hierna:

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 De huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren

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

het nieuwe Toezichtbesluit) zou deze nieuwe toezichtsregeling uit de Vlaamse Wooncode in werking treden. Het nieuwe Toezichtbesluit werd echter pas in februari 2012 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad waardoor de nieuwe toezichtsregeling opgenomen in de Vlaamse Wooncode en het nieuwe Toezichtbesluit pas midden februari 2012 in werking trad.

Hieronder worden de bevoegdheden van de toezichthouders besproken zoals van toepassing in 2011. Daarna worden ook de wijzigingen toegelicht die werden aangebracht door het decreet van 29 april 2011 en het nieuwe Toezichtbesluit.

De toezichthouder heeft het recht om ter uitvoering van zijn toezichtstaken plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen van alle stukken en bescheiden.

Hij beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van de wettigheidscontrole.

Binnen zijn ambtsgebied kan de toezichthouder de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale woonorganisaties.

Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan hij de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale woonorganisatie moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

De woonactoren zijn zelf verantwoordelijk voor genomen bestuursbeslissingen en worden verondersteld die te hebben getoetst aan de vigerende reglementering. Wanneer een toezichthouder niet is opgetreden, impliceert dat geen stilzwijgende goedkeuring van getroffen beslissingen.

De toezichthouder kan elke beslissing van een SHM of een erkende huurdienst a posteriori controleren en wanneer hij die in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang schorsen en vernietigen.

De betrokken huisvestingsactor kan tegen een vernietiging beroep aantekenen bij de Vlaamse regering.

Als een beslissing definitief werd vernietigd⁵, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de betrokken actor binnen een gestelde termijn een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen. Als binnen die termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse regering, de plaats innemen van het beheersorgaan.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de SHM of de erkende huurdienst die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaaft van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en blijven, of die een vergelijkbare overtreding pleegt als vermeld in de ingebrekestelling.

De bevoegdheid voor het schorsen, vernietigen van beslissingen en het opleggen van een administratieve geldboete werd in artikel 29bis, §3 VWC uitgebreid naar alle instanties die beslissingen nemen krachtens titel VI (subsidiëring) en VII (sociale verhuring) van de Vlaamse Wooncode.

De toezichthouder kan in extreme gevallen de Vlaamse regering verzoeken om een sociale huisvestingsmaatschappij tot fusie te verplichten of de erkenning in te trekken, indien ze de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse regering, niet behoorlijk uitvoert of indien ze de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of

⁴ 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.

⁵ Een beslissing is definitief vernietigd wanneer geen beroep wordt ingesteld bij de Vlaamse regering tegen een door de toezichthouder vernietigde beslissing, wanneer dit beroep niet wordt ingewilligd of wanneer de Vlaamse regering geen uitspraak doet in beroep.

indien haar werking in gebreke blijft. Op verzoek van de toezichthouder kan ook de erkenning van een huurdienst worden ingetrokken.

De toezichtsbepalingen uit de Vlaamse Wooncode, nog van toepassing in 2011, zijn geconcretiseerd in het zogenaamde Toezichtbesluit⁶.

Op basis van dat besluit moeten beslissingen (notulen), documenten en gegevens van sociale woonactoren aan de toezichthouder worden bezorgd. Er wordt ook bepaald hoe de toezichthouder beslissingen kan opschorten en vernietigen en in welke gevallen administratieve geldboetes kunnen opgelegd worden.

Daarnaast 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 de toezichthouder 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 de in het kader van domiciliefraude strafbaar gestelde feiten 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.

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 lasten, 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. In afwachting van de uitwerking van nieuwe technische normen door de minister moeten de ontwerpen voldoen aan de technische normen en bestekken die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. 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"⁹.

Aangepaste toezichtsregeling in de Vlaamse Wooncode en het nieuwe Toezichtbesluit¹⁰

Het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen heeft alle toezichtsbepalingen in de Vlaamse Wooncode gecentraliseerd in artikel 29bis van de VWC.

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

⁶ 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.

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.

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

⁹ Ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2012/01, 127.

¹⁰ Inwerkingtreding: 12.02.2012

- 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 VMSW¹¹;
- OCMW's, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden: verrichtingen krachtens titel VI en VII van de Vlaamse Wooncode;
- VOB: verrichtingen krachtens titel V van de Vlaamse Wooncode;
- EKM's: alle verrichtingen.

Het toezicht wordt ten aanzien van de VMSW beperkt tot de verrichtingen die zij kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij en tot de verrichtingen in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

Wat de EKM's betreft wordt het toezicht daarentegen uitgebreid. In 2011 was het toezicht beperkt tot de toegekende sociale leningen met gewestwaarborg zoals vermeld in artikel 78 van de Vlaamse Wooncode. De beslissingen over de toekenning van leningen zonder gewestwaarborg en de beslissingen die ingaan tegen het algemeen belang of de principes van behoorlijk bestuur vielen dus in principe niet onder het toezicht van de toezichthouder. Voortaan vallen alle verrichtingen van de EKM's onder het toezicht van de toezichthouder. De samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten (VOB) viel in 2011 reeds onder het toezicht van de toezichthouder maar hij beschikte niet over sanctiemogelijkheden.

Het sanctiemechanisme van schorsing en vernietiging van beslissingen wordt in de nieuwe toezichtsregeling uitgebreid naar de beslissingen van de EKM's en het VOB.

De termijnen waarbinnen beslissingen moeten geschorst of vernietigd worden, werden eveneens aangepast. Voortaan zal een beslissing binnen 2 werkdagen na de kennisname ervan door de toezichthouder moeten geschorst worden. Indien de toezichthouder een beslissing schorst, beschikt hij over 20 kalenderdagen vanaf de kennisname om tot de vernietiging over te gaan. Indien de toezichthouder de beslissing niet schorst, beschikt hij over een termijn van 4 werkdagen na de kennisname om de beslissing te vernietigen. Het nieuwe artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode voert beperkingen in voor het schorsen of vernietigen van:

- 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, vernietiging van andere beslissingen van EKM's.

Op basis van het nieuwe artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode zal de toezichthouder voortaan een administratieve geldboete kunnen opleggen aan de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, aan het VOB en de EKM's.

¹¹ 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.

Verder zal de toezichthouder een administratieve geldboete kunnen opleggen aan de VMSW, OCMW's, gemeenten en intergemeentelijk samenwerkingsverbanden, indien het toezicht verhinderd wordt of indien de termijnen opgenomen in het nieuwe Toezichtbesluit niet gerespecteerd worden.

Een andere belangrijke wijziging in de nieuwe toezichtsregeling houdt in dat men een actor voortaan niet langer moet in gebreke stellen voor het opleggen van een administratieve geldboete, indien een geschorste of vernietigde beslissing toch wordt uitgevoerd.

Indien ernstige tekortkomingen werden vastgesteld, kon de toezichthouder op basis van artikel 48 van de Vlaamse Wooncode een aantal (zeer drastische) maatregelen voorstellen aan de Vlaamse regering: de SHM verplichten tot fusie of de erkenning intrekken. Door de aanpassing van de Vlaamse Wooncode werden de mogelijkheden van de toezichthouder hier verruimd. Hij kan voortaan ook voorstellen aan de Vlaamse regering 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.

Die uitbreiding van artikel 48 VWC geeft de toezichthouders en de afdeling Toezicht in het algemeen een meer werkbaar instrumentarium voor een multidisciplinair onderzoek. Bij een dergelijk onderzoek kan de actor met een verhoogd risicoprofiel onderworpen worden aan een integrale doorlichting, waarbij afhankelijk van de resultaten van het onderzoek voorstellen kunnen geformuleerd worden aan de Vlaamse regering zoals voorzien in het nieuwe artikel 48 VWC.

In het nieuwe Toezichtbesluit worden ook een aantal nieuwe artikels opgenomen ter bepaling van het profiel, statuut en ambtsgebied van de toezichthouder. Die bepalingen worden ingevoerd ter vervanging van het besluit van de Vlaamse regering van 14 september 2007 tot uitvoering van artikel 29bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode¹².

Net zoals in het oude Toezichtbesluit wordt 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 specifieke bepalingen opgenomen voor het doorsturen van documenten.

Er wordt in het nieuwe Toezichtbesluit een nieuw artikel opgenomen met betrekking tot de indeplaatsstelling door de toezichthouder. De toezichthouder stelt het beheersorgaan in kennis van zijn beslissing. De uitvoering van die beslissing ligt in eerste instantie bij de statutair gemachtigden van de actor. Enkel bij weigering of foutieve uitvoering door de actor kan de toezichthouder de beslissing zelf (laten) uitvoeren.

In het nieuwe Toezichtbesluit wordt de termijn van drie maanden opgenomen waarbinnen een administratieve geldboete kan opgelegd worden na de ingebrekestelling. Nieuw is wel dat de geldboete ten vroegste 1 maand na de ingebrekestelling kan worden opgelegd.

¹² Besluit van de Vlaamse regering van 14 september 2007 tot uitvoering van artikel 29bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 november 2007.

De voormelde termijn van drie maanden geldt voortaan echter niet meer voor overtredingen tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling. Indien men met andere woorden na een ingebrekestelling een 'vergelijkbare overtreding' pleegt, dan geldt de maximumtermijn van drie maanden niet. De toezichthouder moet in dit geval bij het effectief 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.

Beheersovereenkomst

Op 03 december 2010 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van beheersovereenkomst 2011-2015 goed. De overeenkomst handelt over de bijzondere regels en voorwaarden waaronder het agentschap uitvoering geeft aan zijn missie, taken en bevoegdheden. Die overeenkomst is bovendien een sturings- en opvolgingsinstrument in het bijzonder gericht op de doelmatige uitvoering van de beleidsdoelstellingen, de opvolging en de evaluatie ervan en geeft voor het agentschap een concrete, beleidsgerichte invulling van de algemene en specifieke regelgeving die erop van toepassing is.

Beleidsnota

In de beleidsnota Wonen 2009-2014 wordt de missie van de afdeling Toezicht als volgt verder verduidelijkt: een gelijkvormig en consequent toezicht moet voor rechtshandhaving zorgen, in het algemeen en in het bijzonder bestuurlijk. Het moet ervoor zorgen dat de rechtszekerheid verzekerd is en algemene of rechtsmatige individuele belangen gevrijwaard worden. Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren.

Doorlichting Steunpunt Ruimte en Wonen

Op vraag van de minister van Wonen voerde het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2011 een beperkt onderzoek uit naar de werking van het toezicht op de woonactoren. De opdracht moest bijdragen tot een optimalisering van de werking van het toezicht op de woonactoren.

Er werden aanbevelingen geformuleerd die betrekking hebben op de werking van de afdeling Toezicht en de toezichthouders, maar ook op de werking van de andere betrokken entiteiten op Vlaams niveau en van de actoren die onder toezicht staan. Het desbetreffende rapport is te vinden via de website rwo.be¹³.

Doorlichting Rekenhof

In het jaarrapport 2010 werd reeds vermeld dat het Rekenhof de afdeling Toezicht en de werking van de toezichthouders in 2010 heeft doorgelicht. De resultaten daarvan werden in april 2011 gebundeld in een verslag aan het Vlaams Parlement¹⁴. Het Rekenhof komt tot de algemene conclusie dat de toezichthouder zijn toezicht behoorlijk uitoefent en verwijst daarvoor onder meer naar de onderbouwde risico-inschatting, personeelscompetenties en werkmethoden. Met de in het verslag vermelde

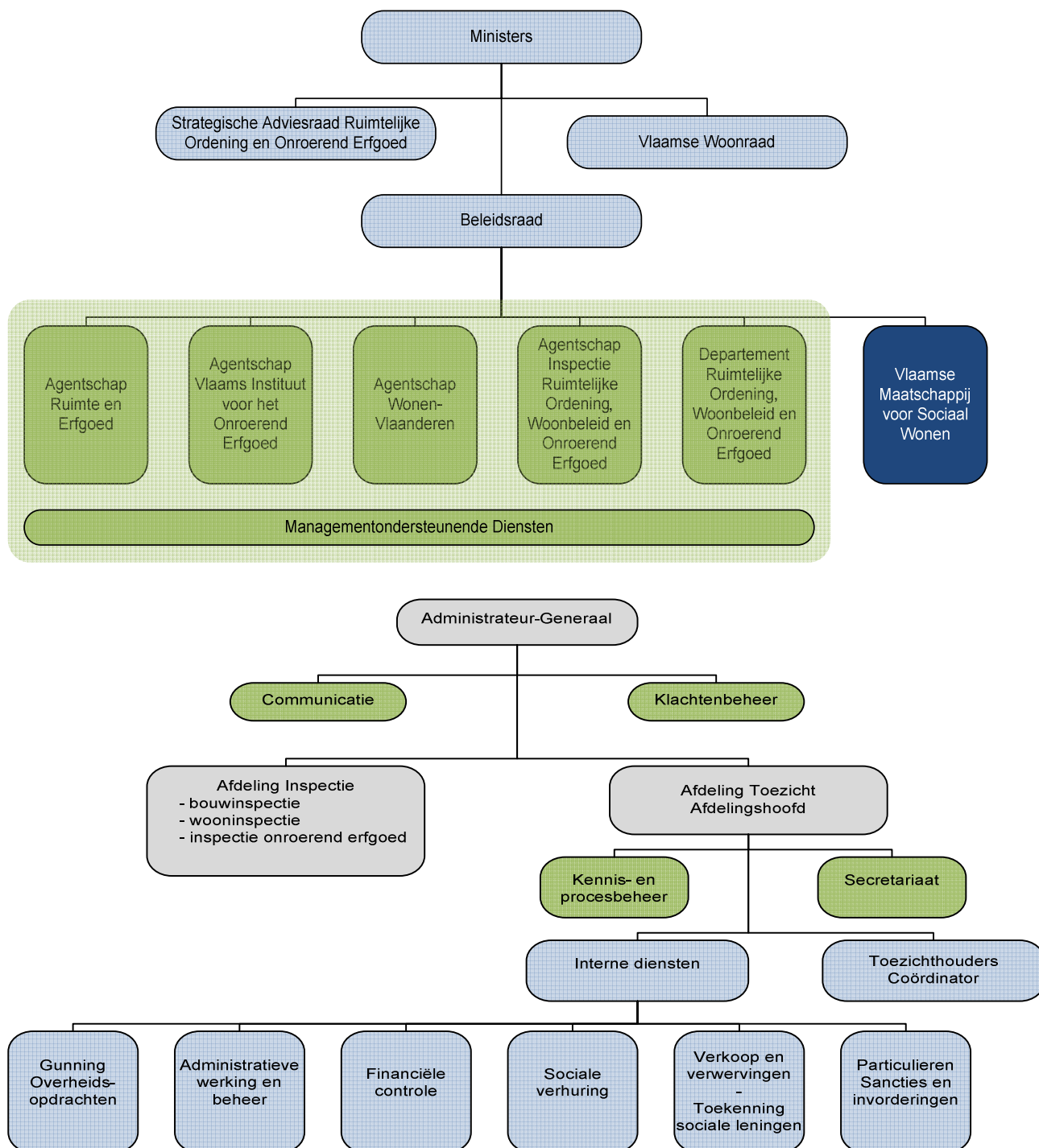
¹³ Rapport op de webpagina 'Afdeling Toezicht/Externe publicaties' van rwo.be.

¹⁴ 'Toezichthouder voor de sociale huisvesting', Verslag van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement, Brussel, april 2011, 65 p. U vindt dit verslag terug op de website rwo.be

opmerkingen en suggesties van het Rekenhof werd rekening gehouden bij de verdere uitbouw van de werking van de toezichthouders en afdeling Toezicht in het algemeen (zie verder rubriek 4.3).

4 Organisatie en werking

4.1 Organogram¹⁵



¹⁵ De Vlaamse Regering keurde op 29 april 2011 de reorganisatie van het beleidsveld Onroerend Erfgoed principieel goed. Met uitzondering van Inspectie werden alle beleidsuitvoerende taken ondergebracht in één agentschap. Dat kreeg de naam Onroerend Erfgoed. Het nieuwe agentschap startte op 1 juli 2011. Concreet betekent dit dat het deel “Erfgoed” van het agentschap Ruimte en Erfgoed en het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) samen een nieuw agentschap vormen.

4.2 Interne werking – organisatie toezicht

Zoals in het vorige hoofdstuk werd aangekaart heeft de decreetgever in 2011 aan de toezichthouder een nog meer uitgebreide bevoegdheid toegekend en dat in een grote verscheidenheid van materies. Om dat alles 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 van daaruit specifieke toezichtprojecten uit.

Per sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker werd in 2011 nog steeds gewerkt met een (hoofd-)toezichthouder die fungeert als aanspreekpunt en verantwoordelijk is voor de coördinatie van het toezicht op de betrokken actor. Voor de uitvoering van het toezicht kan die toezichthouder een beroep doen op de medewerking van de interne cellen en collega-toezichthouders.

Het toezicht wordt in principe a posteriori georganiseerd door middel van thematische toezichtprojecten en steekproeven, door het uitvoeren van inspecties, bijwonen van bestuursvergaderingen en het nalezen van de 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 verstreckende rechtsgevolgen worden aangekondigd.

Bij de bespreking van de bevoegdheden van de toezichthouders in rubriek 3 werd reeds gewezen op de uitbreiding van de mogelijkheden van de toezichthouders in artikel 48 van de Vlaamse Wooncode voor het geval zich ernstige tekortkomingen van structurele aard voordoen bij een SHM. Alvorens voorstellen tot sanctie te formuleren aan de Vlaamse regering kan een multidisciplinair onderzoek noodzakelijk zijn bij de betrokken SHM waarbij de volledige werking wordt doorgelicht. De toezichthouder kan zich hiervoor laten bijstaan door externen, door andere toezichthouders en door experts uit de binnendiensten.

Aan de lokale besturen, Vlabinvest en Domus Flandria werden geen individuele toezichthouders gekoppeld. Het toezicht op die actoren wordt aangestuurd en gecoördineerd vanuit de binnendienst in samenspraak met de coördinator van de toezichthouders. Ook het toezicht op de particulieren wordt op die manier georganiseerd voor onder meer het onderzoeken en sanctioneren van het niet nakomen van huurdersverplichtingen waaronder domiciliefraude en de aanwending van renovatiepremies.

De interne cellen waken over de eenvormige interpretatie van de regelgeving door de toezichthouders. Verder staan die cellen ook in voor de inhoudelijke ondersteuning van de toezichthouders (o.a. via de opmaak en bijwerking van specifieke handleidingen, 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).

Bij complexe dossiers overlegt de toezichthouder steeds met het verantwoordelijke celhoofd over de te volgen aanpak. Desgewenst worden andere collega's of de coördinator van de toezichthouders en indien nodig het afdelingshoofd bij het overleg betrokken.

De gekozen optie wordt – indien van generieke aard – meegedeeld aan de andere toezichthouders op de Cotoe (overlegvergadering van toezichthouders) en verwerkt in de relevante handleidingen.

Over de eenvormige toepassing en gelijke behandeling bij het opleggen van administratieve geldboetes wordt gewaakt door een specifiek intern comité (zie verder: Sancties (boetes en invorderingen)).

Om de continuïteit van het toezicht te verzekeren wordt 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 erover dat een toezichthouder nooit langer dan vijf jaar aan één en dezelfde woonactor wordt toegewezen.

4.3 Planning

Het aantal actoren en verrichtingen waarop toezicht moet worden uitgeoefend is groot. Het toezicht moet dan ook steunen op onderbouwde keuzes die rekening houden met eensdeels de doelstellingen van het toezicht en het woonbeleid en anderdeels de beschikbare middelen inzake personeel en expertise. Die keuzes komen tot uiting in de planning van de afdeling.

Nieuwe aanpak

In 2011 is de afdeling bij het opmaken van de planning vertrokken van een nog meer methodisch onderbouwde opzet. Daartoe werd een project opgestart, waaraan alle toezichthouders en binnendiensten actief meewerkten.

Bij het opmaken van de planning werden volgende stappen vooropgesteld:

- inventariseren en catalogiseren van de toezichtdomeinen;
- opstellen van een risicoanalyse per toezichtdomein;
- vaststellen van prioriteiten;
- bepalen van acties om:
 - risico's op inbreuken te beperken;
 - vastgestelde inbreuken te sanctioneren;
- opmaken van een risicoanalyse en actieplan per actor;
- onderlinge afstemming van de actieplannen per toezichtdomein en de actieplannen per actor;
- onderzoeken van de haalbaarheid van de geplande acties, rekening houdend met de verwachte beschikbaarheid van personeel en middelen.

Bij de aanpak van het project werd de realisatie van de aanbevelingen uit de audit van het Rekenhof maximaal nagestreefd:

- de doelstellingen waaruit de selectie van de toezichtactiviteiten voortvloeit, werden beter afgelijnd en explicieter afgestemd op de doelstellingen van het beleid;
- een meer diepgaande en gedetailleerdere risicoanalyse maakte het mogelijk duidelijker aan te geven welke gedetecteerde risico's niet (op korte termijn) onderzocht zouden worden en waarom die keuzes gemaakt werden;
- naast een jaarplanning werden ook doelstellingen en acties op langere termijn vooropgesteld;
- de haalbaarheid van de planning zou beter onderzocht worden en door het invoeren van een tijdsregistratiesysteem voor de belangrijkste toezichttaken zou ook de uitvoering van de planning beter geëvalueerd kunnen worden.

Hierna worden de hiervoor vermelde stappen kort toegelicht:

Catalogus toezichtdomeinen

Als basis voor het bepalen van de prioriteiten voor de afdeling Toezicht werd een catalogus van toezichtdomeinen opgemaakt. Die bestaat uit een thematisch geordende opsomming van processen, activiteiten, wettelijke verplichtingen en voorwaarden waarop toezicht kan of moet worden uitgeoefend.

De catalogus is ingedeeld in 2 grote clusters:

- actoren (sociale huisvestingsorganisaties) en
- particulieren (sociale huurders en begunstigden van een tegemoetkoming).

De toezichtdomeinen onder de afdeling actoren zijn verder opgedeeld in externe en interne processen.

Externe processen:

- Bouwen, renoveren en beheren van woningen
- Verhuring van woningen
- Ondersteunen van huurders en huurdersorganisaties
- Overdracht van onroerende goederen
- Toekennen van sociale leningen
- Verwerving en inhuren van woningen

Interne processen:

- Bestuurlijke organisatie
- Externe communicatie
- Interne controle
- Financieel beheer

Risicoanalyse

Per toezichtdomein werd een inschatting gemaakt van de kans op inbreuken en de mogelijke impact van die inbreuken (het inherent risico). Daarna werd bekeken of er al door andere (overheids)instanties en/of via andere procedures toezicht wordt uitgeoefend of controle mogelijk wordt gemaakt. Die oefening resulteerde in een residueel risicoprofiel per toezichtdomein.

Prioriteiten

Om de prioritaire toezichtdomeinen te bepalen werd naast het risicoprofiel per domein en het gewenste niveau van risicobeheersing uiteraard ook rekening gehouden met de beleidsdoelstellingen, zoals die blijken uit de Vlaamse Wooncode, de beheersovereenkomst, het regeerakkoord, de beleidsbrief van de minister, parlementaire vragen en besprekingen in de commissie Woonbeleid en ad hoc opdrachten.

Die oefening resulteerde in een lijst van prioritaire toezichtdomeinen.

Risicoanalyse per actor

Aanvullend bij de globale risicoanalyse per toezichtdomein maakte elke toezichthouder ook een individuele risicoanalyse op voor zijn actoren. Daarin werd rekening gehouden met vaststellingen van inbreuken tijdens de vorige jaren, de kwaliteit van het interne controlesysteem en specifieke kenmerken van de actor qua grootte, financiële situatie, bestuurlijke organisatie etc.

Actieplannen

Per prioritair toezichtdomein werden door de interne cellen een aantal toezichtprojecten en –acties gepland. Die projecten werden aangevuld met specifieke acties bij individuele actoren, waar dat op basis van de individuele risicoanalyse wenselijk geacht werd.

Bij de uitvoering van de planning werd rekening gehouden met eventuele ad hoc opdrachten of problemen die specifiek onderzoek of optreden zouden vereisen. Het aantal te behandelen klachten, verhalen en beroepen en het aantal vaststellingen van inbreuken en op te leggen sancties kan immers niet op voorhand worden bepaald.

Evaluatie en opvolging van de nieuwe aanpak

Het ontwikkelen van de nieuwe methodiek vergde veel tijd en inzet van het personeel van de afdeling. De geplande doelstellingen konden in 2011 nog niet volledig worden gerealiseerd. Soms kon slechts een eerste aanzet worden gegeven. Vooral de afstemming van de actieplannen per toezichtdomein op de actieplannen per actor en het haalbaarheidsonderzoek konden niet ten gronde worden afgewerkt. Ook het opzetten van een tijdsregistratiesysteem moest voorlopig uitgesteld worden, ten dele door het ontbreken van de nodige informaticaondersteuning.

De nieuwe aanpak wordt bij het opmaken van de planning 2012 geëvalueerd, bijgestuurd en verfijnd. De stappen die in 2011 nog onvoldoende uitgewerkt werden, zullen in 2012 verder worden geïmplementeerd.

4.4 Samenwerking en netwerking

Het overleg tussen de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO¹⁶ en de afdeling Toezicht kreeg in 2011 een meer structureel karakter. Tijdens die vergaderingen werden interpretaties op elkaar afgestemd en informatie, documentatie en adviezen uitgewisseld.

Naast die periodieke vergaderingen werd een systeem voor het uitwisselen van juridische adviezen via een generieke mailbox opgestart. De afdeling Juridische Dienstverlening van het Departement RWO engageerde zich om vragen van de afdeling Toezicht binnen de maand te beantwoorden. Die termijn werd in een aantal gevallen niet gehaald, maar de afdeling Toezicht mocht intussen toch meerdere juridische adviezen van het Departement ontvangen. De adviezen betreffen een scala van onderwerpen. Enkele voorbeelden:

- aankoop goede woningen;
- financiering schuldsaldoverzekering;
- overeenkomst grond- en pandenbeleid;
- ruiling onroerende goederen;
- verjaringstermijn terugvordering subsidies;
- uitvoering vonnis na betekening;
- actualisatie van het register van kandidaat-huurders;
- verhuring overbezette woning;
- diverse aspecten van de werking van het VWF.

Via dezelfde weg speelde de afdeling Toezicht ook knelpunten in de toepassing van de reglementering door aan Woonbeleid met het oog op evaluatie en bijsturing ervan. De belangrijkste besluiten waarover in 2011 feedback gegeven werd, zijn het

¹⁶ 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.

Toezichtbesluit, het Kaderbesluit sociale huur, het Overdrachtenbesluit¹⁷ en het Erkenningsbesluit¹⁸ van de EKM's.

Naar aanleiding van een aantal knelpunten in verband met de toekenning en mogelijke terugvordering van subsidies werden ook een aantal overlegvergaderingen georganiseerd met het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Gevolg gevend aan een aanbeveling van het Rekenhof om oog te hebben voor de meerwaarde die contacten en overleg met de gecontroleerden kunnen hebben, zonder daarbij de opdracht of onafhankelijkheid van de toezichthouder in het gedrang te brengen, nodigde het agentschap de koepelorganisaties van de actoren in 2011 voor de tweede maal uit voor een toelichting van het jaarrapport van de afdeling Toezicht.

De afdeling Toezicht woonde in 2011 verschillende vergaderingen bij van het netwerk Inspectie van MOVI (netwerk voor management in de Vlaamse overheid) en een aantal subwerkgroepen ervan, namelijk één rond fraudebestrijding en één rond bestuurlijke boetes en sanctiemodellen. Dat jaar was er ook een éénmalig thema-overleg over organisatiebeheer.

Binnen het MOVI-netwerk kregen de volgende items bijzondere aandacht in 2011:

- de juridische onderbouw voor inspectiediensten;
- de organisatorische uitbouw van inspectiediensten;
- de opvolging van de studie 'Straf- en administratieve sancties in Vlaamse regelgeving. Aanbevelingen voor een sterker handhavingsbeleid';
- doorlooptijden van inspectiedossiers;
- de relatie tussen inspectiediensten en koepelorganisaties.

4.5 Communicatie

De externe communicatie van het agentschap verloopt via de website rwo.be. Door te klikken op 'Beleidsdomein RWO' en vervolgens op 'Inspectie RWO' kan alle relevante informatie worden teruggevonden met betrekking tot het agentschap. De website werd aangepast aan de gewijzigde toezichtsregeling in de Vlaamse Wooncode en het nieuwe Toezichtbesluit (zie rubriek 3).

Voor de afdeling Toezicht wordt algemene informatie verstrekt betreffende de werking, planning en instrumenten van de toezichthouders. Bij de instrumenten van de toezichthouders wordt een onderscheid gemaakt tussen instrumenten die de toezichthouder kan gebruiken t.a.v. sociale woonactoren en die t.a.v. particulieren. Bij de instrumenten t.a.v. particulieren wordt onder meer de aanpak bij een vermoeden van domiciliefraude toegelicht alsook de behandeling van een inbreuk op de taalbereidheidsvoorwaarde.

Verder wordt een onderscheid gemaakt tussen informatie voor particulieren en woonactoren. In de rubriek 'info voor woonactoren' worden algemene richtlijnen en informatie weergegeven alsook nuttige informatie per type actor. Zo wordt bijvoorbeeld alle informatie over de rapportering door de onder toezicht staande actoren gebundeld vermeld en wordt er melding gemaakt van relevante uitspraken van de Raad van State en van de Beroepsinstantie inzake Openbaarheid van Bestuur.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 24.06.2004.

Tot slot kan u op deze website ook alle jaarrapporten en rapporten van verschillende onderzoeks- en toezichtprojecten terugvinden.

Afdeling Toezicht - RWO

Organogram

```

graph TD
    AG[ADMINISTRATEUR-GENERAAL] --> AS[Adviseur stoffid]
    AG --> C[Communicatie]
    AG --> KB[Klachtenbeheer]
    AG --> AI[Afdeling Inspectie]
    AG --> AT[Afdeling Toezicht Afdelingshoofd]
    AT --> KPB[Kennis- en procesbeheer]
    AT --> S[Secretariaat]
    KPB --> ID[Interne diensten]
    S --> TC[Toezichthouders Coördinator]
    
```

Openbaarheid van bestuur

In het kader van de openbaarheid van bestuur heeft de afdeling Toezicht in 2011 één aanvraag ontvangen voor de openbaarmaking van bestuursdocumenten. De vraag werd ontvankelijk bevonden maar niet ingewilligd. Tegen de weigering om het gevraagde bestuursdocument openbaar te maken stapte de aanvrager naar de Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur.

De weigering tot openbaarmaking werd hoofdzakelijk gebaseerd op de absolute uitzonderingsgrond uit het openbaarheidsdecreet van 26 maart 2004¹⁹ op basis waarvan de vrijgave kan geweigerd worden van documenten die uitsluitend werden opgesteld ten behoeve van de vordering van een administratieve sanctie. Daarnaast was het agentschap van oordeel dat het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van de vertrouwelijkheid van het handelen van een instantie, omdat die noodzakelijk is voor de uitoefening van de administratieve handhaving.

De ingeroepen weigeringsgronden werden door de Beroepsinstantie ongegrond bevonden en de opgevraagde informatie werd daarom openbaar gemaakt.

¹⁹ Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, B.S. 01 juli 2004.

4.6 Personeel

Op 31 december 2011 telde de afdeling Toezicht 40 personeelsleden, waaronder 15 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 37,3 voltijdse equivalenten. Dat verschil is te wijten aan een aantal personeelsleden dat deeltijds werkt.

Personeelsaantal op 31.12.2011 (in personen)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
40	16	24	7	15	14	4	24	7	8	1	39	1

Personeelscapaciteit in 2011 (in voltijdse equivalenten)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	contr
37,3	15,4	21,9	6,8	13,4	13,6	3,5	22,6	6,6	7,6	0,5	36,3	1

In de onderstaande tabel wordt het percentage weergegeven van de personeelsleden die in 2011 hebben deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit.

Vormingsactiviteiten 2011

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën		Statuut	
	M	V	< 45j	≥ 45j	Stat.	Contr.
87,50%	87,50%	87,50%	95,45%	77,77%	87,18%	100%

5 Toezichtactiviteiten

5.1 Toezicht op de sociale woonactoren

Zoals hierboven reeds vermeld staan de interne cellen in voor de coördinatie, aansturing, voorbereiding, opvolging en eventueel ook uitvoering van specifieke toezichtprojecten.

Daarnaast ondersteunen ze de toezichthouders door o.m.:

- het nalezen van de inspectieverslagen van de toezichthouders;
- het opvolgen van aandachtspunten m.b.t. de werking van de sociale woonactoren;
- het aanvullen van de individuele profielschetsen en risico-analyses met de resultaten van de toezichtprojecten;
- het opvolgen van nieuwe wetgeving en aanvullen van het juridisch vademecum;
- het opmaken en bijwerken van handleidingen met duiding en interpretaties;
- het informeren van de toezichthouders over wijzigingen van de wetgeving en aanvullingen en aanpassingen van de handleiding;
- het verstrekken van advies aan de toezichthouders bij hun beoordeling in het kader van een verhaal of beroep;
- het verwerken van de resultaten van toezichtprojecten in een globaal (jaar)verslag.

De toezichthouder vormt zich een algemeen beeld van de werking en de interne organisatie van de sociale woonactoren waarvoor hij als hoofdtoezichthouder is aangeduid. Op basis daarvan maakt hij een inschatting van de risico's op inbreuken op de toepassing van de wetgeving en/of de normen van behoorlijk bestuur om uiteindelijk tot een risicoanalyse per actor te komen.

De agenda's en notulen van de diverse actoren werden in 2011 gericht nagelezen op basis van de voormelde risicoanalyse.

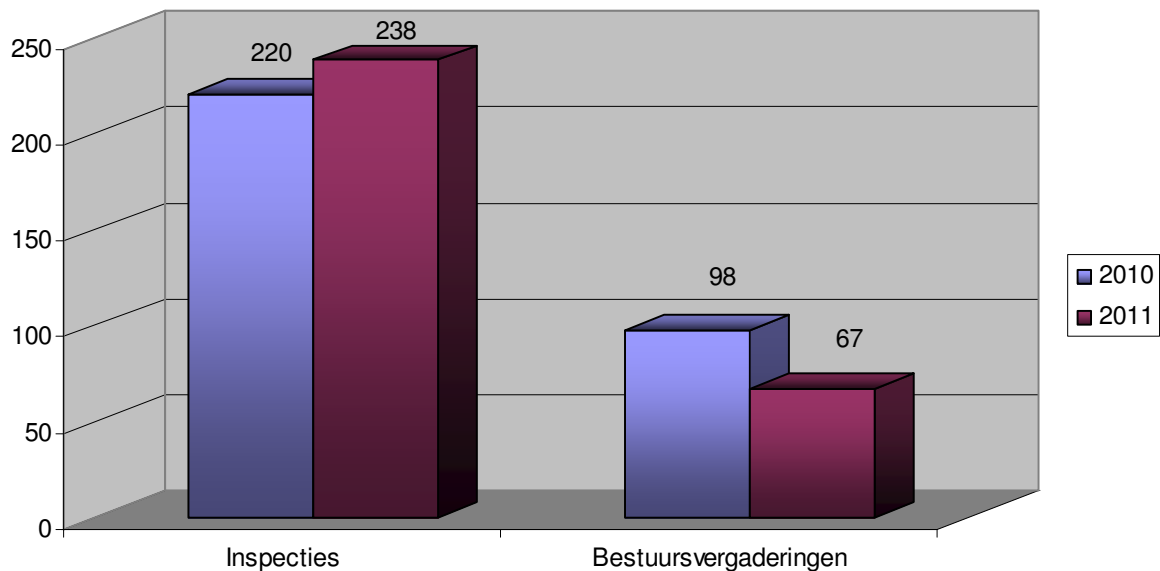
Het doornemen van de agenda's dient voor actoren en toezichtdomeinen met een verhoogd risicoprofiel normaliter te gebeuren voor de bestuursvergadering.

Het nalezen van bestuursbeslissingen hoeft niet per definitie integraal en onmiddellijk na ontvangst ervan te gebeuren. Enkel voor specifieke risico's voor een bepaalde actor, voortvloeiend uit de risicoanalyse, kan het noodzakelijk zijn om de schorsingstermijn in acht te nemen.

Alle door de toezichthouder ingezamelde en door de binnendiensten aangereikte informatie wordt verwerkt in de databank "Beheer Toezicht" op basis waarvan rapporten kunnen gemaakt worden over de onder toezicht staande actoren.

In 2009 en 2010 woonden de toezichthouders de vergaderingen van de bestuursorganen vooral bij met het oog op de evaluatie van het beslissingsproces en de bestuurlijke organisatie. Voor heel wat actoren diende in dat kader geen bijkomend plaatsbezoek te worden afgelegd in 2011 en lag de klemtoon meer op een aanwezigheid in het licht van specifieke aandachtspunten en/of probleemdossiers. Dat verklaart waarom het aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen lager lag dan in de voorgaande jaren en daalde tot 67.

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen en inspecties door de toezichthouders



De toezichthouders voerden inspecties uit bij de SHM's, de SVK's en een aantal lokale besturen met betrekking tot de toewijzing van huurwoningen. Bij een aantal SHM's werden inspecties uitgevoerd betreffende de inschrijving en de toewijzing van sociale kavels en sociale koopwoningen.

De aansturing en een deel van de voorbereiding van de inspecties gebeurde door de bevoegde cel.

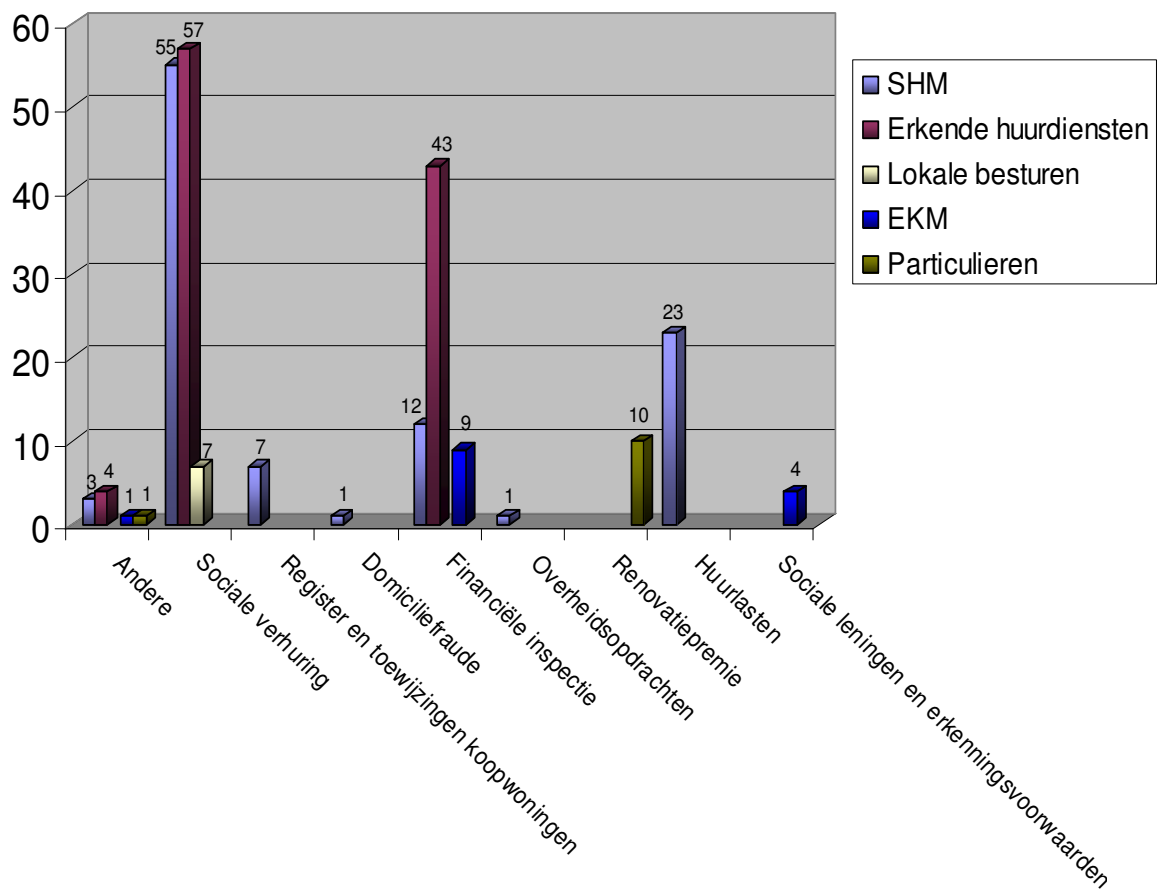
De toezichthouders voerden bij een aantal SHM's ook financiële inspecties uit ter opvolging van de nog openstaande aandachtspunten. De sociale verhuurkantoren werden bezocht met het oog op het nazicht van de financiële verslaggeving aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Bij de huurdersbonden werd nagegaan in welke mate zij een aantal wettelijke verplichtingen naleven en of sommige uitgaven in overeenstemming zijn met hun maatschappelijke opdracht en kaderen in de beginselen van behoorlijk bestuur.

Wat de controle van de huurlasten betreft werd in het najaar van 2011 een inspectieronde uitgevoerd bij 24 SHM's. Alle toezichthouders kregen de kans om zich de materie eigen te maken en opgedane ervaringen uit te wisselen. Die inspecties worden voortgezet in 2012.

Een aantal EKM's werd bezocht in het licht van de opvolging van nog openstaande aandachtspunten.

Tot slot werden in 2011 een aantal ad hoc inspecties uitgevoerd om de correcte toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten na te gaan. In het kader van het toezicht op de particulieren (zie rubriek 5.2) werden inspecties uitgevoerd ter controle van de renovatiepremies en de domiciliefraude.

Grafiek 2: aantal inspecties per categorie per type actor



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 inzake overheidsopdrachten 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 of kan integraal aan de overheidsopdrachtenproblematiek gewijd zijn. Dat is doorgaans het geval is wanneer substantiële inbreuken vermoed worden (zie grafiek 2).

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2011 werden 7 beslissingen vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werden er 5 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. Eenmaal werd vernietigd wegens een inbreuk tegen de problematiek van de abnormale prijzen binnen de wetgeving overheidsopdrachten. In een ander dossier werd de gunningsbeslissing vernietigd wegens opsplitsing van werken. Soortgelijke opdrachten werden opgesplitst om het drempelbedrag van 67.000 euro en zodoende de wetgeving overheidsopdrachten te omzeilen.

Tegen de vernietigingen werd er 3 keer beroep ingediend waarvan er 1 werd ingewilligd. Eén van de niet-ingewilligde beroepen was bijvoorbeeld gericht tegen de vernietiging wegens opsplitsing van werken. De minister was van oordeel dat de SHM een ongeoorloofde opsplitsing van werken toepaste door werken afzonderlijk te gunnen, terwijl het gelijkaardige werken betrof die bovendien identiek geraamd werden op het vlak van de kostprijs.

Toezichtprojecten

Bij het bepalen van het aantal steekproeven werd er rekening gehouden met meerdere factoren, zoals de drempelbedragen die gelden voor overheidsopdrachten, het type financiering van projecten en het al dan niet in overleg gaan met de VMSW.

In 2011 werden 83 steekproeven uitgevoerd op gunningen die ofwel gerapporteerd werden via de driemaandelijkse rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten of in een inspectieverslag van de toezichthouders.

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 blijvend aandacht besteed aan de “kleine gunningen”, zijnde de gunningen met een bestelbedrag tot 67.000 euro. De ervaring leert immers dat een groot aantal actoren de wetgeving ter zake helemaal niet of niet correct toepasten. Specifiek voor 2011 werd eveneens bijzondere 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 2011 in totaal 23 actoren post factum in gebreke gesteld. Er werden 5 verweerschriften ingediend waarvan er 2 onontvankelijk, 1 gegrond en 2 ongegrond verklaard werden.

15 actoren werden in gebreke gesteld omdat er geen of onvoldoende concurrentie werd geraadpleegd. In 6 gevallen had dat betrekking op de aanstelling van architecten. Er werd meermaals vastgesteld dat actoren opdrachten opsplitsen om de drempelbedragen voorzien in de wetgeving overheidsopdrachten te omzeilen: 4 actoren werden dienaangaande in gebreke gesteld.

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.

Het toezicht a priori, waarbij wordt opgetreden door middel van schorsing en vernietiging van de beslissingen, kan in mindere mate toegepast worden bij het toezicht op gunningen, vermits het nazicht van een gunningsprocedure niet altijd kan afgewerkt worden binnen de schorsings-, vernietigingstermijn.

Uit de controle op de correcte toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten blijkt duidelijk dat een groot aantal actoren binnen de sector een gebrek aan kennis heeft om die wetgeving 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.

Toch werden in 2011 verschillende signalen ontvangen uit de sector waaruit blijkt dat er nood is aan bijkomende ondersteuning bij de uitwerking van procedures overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten.

Dat probleem werd door de afdeling Toezicht aangekaart bij de VMSW met de suggestie te voorzien in extra ondersteuning voor de sector.

De VMSW liet eind november 2011 weten dat er werk zal gemaakt worden van de suggesties door onder meer een informatiecampagne op te zetten rond de invoering van de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW zou daarover en over de nood aan bijkomende ondersteuning ook overleg plegen met de verenigingen uit de sector.

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 2008²⁰ 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 ministerieel besluit mag de zitpenning voor de leden van de beheersorganen van een sociale huisvestingsmaatschappij 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 van 5 juni 2009 houdende de bezoldigingsregeling van de lokale en provinciale mandataris, nl. een minimum van 28,57 euro en een maximum van 124,98 euro, gekoppeld aan de spilindex 138,01.

Per 1 juni 2011 kwam dat aan index 154,60 neer op een minimum van 44,17 euro en een maximum van 193,22 euro.

Bezoldiging van de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij

Mits naleving van de bepalingen, vermeld in artikel 8 van het ministerieel besluit, stelt de raad van bestuur het salaris vast. Onder bepaalde voorwaarden kan hij ook een schaalverhoging toepassen tot maximum de schaal A311. Daarbij wordt er op toegezien dat er ook rekening wordt gehouden met de doelstellingen die aan de directeur werden opgelegd, de zwaarte van zijn opdracht, de grootte, de financieel-economische toestand en 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 geïndexeerd jaarsalaris kan belopen.

De toezichthouder toetst de beslissingen van de SHM's ook aan de principes van behoorlijk bestuur: het overheidsoptreden moet rechtmatigheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid garanderen, in combinatie met de principes van zuinigheid, efficiëntie, effectiviteit en ethiek.

Naleving van de bekendmaking van het bezoldigingspakket van de directeur van een SHM

Het ministerieel besluit bepaalt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de gegevens van het beloningspakket van de directeur bij iedere nieuwe aanwerving of bij een wijziging van een lopende arbeidsovereenkomst, moeten bekendmaken op de website van de VMSW én opnemen in hun jaarverslag.

²⁰ 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.

Opvolging bestuursbeslissingen

Zitpenningen

Bij 3 actoren moest de toezichthouder een beslissing vernietigen omdat die niet conform de modaliteiten van het luik presentiegelden in het ministerieel besluit was. Twee keer werd namelijk beslist een zitpenning toe te kennen voor het bijwonen van een orgaan dat geen beheersorgaan²¹ is en in het derde geval besliste men een (uitzonderlijke) forfaitaire vergoeding toe te kennen aan de bestuurders, hetgeen niet voorzien is in het ministerieel besluit.

Eén SHM diende beroep in bij de bevoegde minister, maar dat beroep werd niet ingewilligd.

Aanwerving en bezoldiging van de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij

In de loop van 2011 gingen 7 maatschappijen over tot de aanstelling van een nieuwe directeur tegenover 8 in 2010. Bij één van hen werd de arbeidsovereenkomst in onderling overleg vroegtijdig beëindigd en diende de betrokken vennootschap een nieuwe procedure tot aanwerving van een directeur op te starten.

Drie andere SHM's hebben in 2011 eveneens een procedure tot aanwerving van een directeur opgestart. Twee van de drie hebben intussen een adjunct van de directeur aangeworven met directe optie op het directeurschap. Bij de andere SHM werd tijdelijk een ad interim directeur aangesteld in afwachting van een definitieve indiensttreding van een directeur.

Vijf beslissingen werden vernietigd. Twee ervan omdat de goedgekeurde aanwervingsprocedure afweek van de bepalingen vervat in het ministerieel besluit en drie omdat de toegekende wedde aan de nieuwe directeur niet kaderde binnen de vigerende wetgeving. Wanneer een SHM een directeur aanstelt dient de raad van bestuur, zijnde de werkgever, op een gemotiveerde wijze het aantal jaren nuttige werkervaring vast te stellen dat in aanmerking wordt genomen bij de toekenning van een overeenstemmende salarisschaal en het daaraan verbonden barema. Het aanvangssalaris van een directeur kan maximaal overeenkomen met het hoogste barema in de salarisschaal A285. Omdat de opgegeven motivering de hoogte van het aanvangssalaris niet verantwoordde, werden de beslissingen daaromtrent vernietigd.

Eén SHM diende een beroep in dat door de bevoegde minister werd ingewilligd.

Net zoals vorig jaar bleek opnieuw dat het aanvangssalaris van een nieuwe directeur hoger werd vastgesteld in vergelijking met de situatie vóór de invoering van het ministerieel besluit. Destijds lagen de salarisschalen vast. Het aanvangssalaris kon, afhankelijk van het aantal huurwoningen waarover de SHM beschikte en uiteraard rekening houdend met relevante werkervaring, ingeschaald worden in slechts zeven schalen (A111 – A112 – A113 – A211 – A212 – A213 – A214).

Er werd nu vastgesteld, mede doordat het ministerieel besluit niet expliciet een aantal salarisschalen oplegt, dat de SHM's een keuze maken uit de weddenschalen die van toepassing zijn op het personeel van de Vlaamse overheid.

De maatschappijen kunnen ook (sinds de invoering van dat ministerieel besluit) autonoom beslissen over de toekenning van een hoger loon aan hun in dienst zijnde directeur. Het agentschap heeft in 2011 16 dergelijke dossiers onderzocht.

²¹ Een beheersorgaan is een orgaan dat beheersbeslissingen neemt met betrekking tot de werking van een SHM zoals de raad van bestuur, het directiecomité en toewijzingscomité.

Zoals reeds hoger vermeld is het aantal salarisschalen niet meer beperkt en kunnen de SHM's thans een keuze maken uit de weddenschalen van de Vlaamse overheid zonder rekening te houden met de aan die weddenschalen verbonden functies²².

De grafiek 3, loonschalen directeurs SHM's 2010 – 2011 geeft duidelijk weer dat er op die manier een ruime diversificatie ontstaan is in de bezoldiging van directeurs binnen de sociale huisvestingssector. Momenteel situeert de bezoldiging van bijna 100 directeurs zich in 23 verschillende salarisschalen.

Met betrekking tot de bezoldiging van de directeur, waartoe ook de groepsverzekering en de toekenning van een managementtoelage behoren, werd in 9 gevallen een beslissing vernietigd. Vijf keer werd een beslissing enkel geschorst. Er werd 6 maal beroep aangetekend tegen de vernietiging van de beslissing bij de bevoegde minister en in de helft van deze dossiers werd het beroep niet ingewilligd.

De geschorste beslissingen waren doorgaans onvoldoende gemotiveerd²³ en/of er ontbraken een aantal documenten die ter ondersteuning van de besluitvorming zouden zijn voorgelegd, zoals bijvoorbeeld het evaluatierapport van de directeur en/of het cijfermateriaal waaruit kon worden opgemaakt dat de betrokken SHM voldoende rekening had gehouden met de financiële consequenties van een loonsverhoging.

Een aantal beslissingen werd vernietigd omdat de aangehaalde motieven bezwaarlijk in aanmerking konden genomen worden voor de voorgestelde loonsverhoging, omdat er nog niet voldaan was aan de vereiste 6 jaar schaalanciënniteit in een voorgaande schaal of omdat de wedde ineens exuberant verhoogd werd (met 20% of zelfs meer).

Naleving van de bekendmaking van het bezoldigingspakket

Door op regelmatige tijdstippen de website van de VMSW te raadplegen werd nagegaan of de maatschappijen aan de voorziene bekendmakingsplicht voldeden.

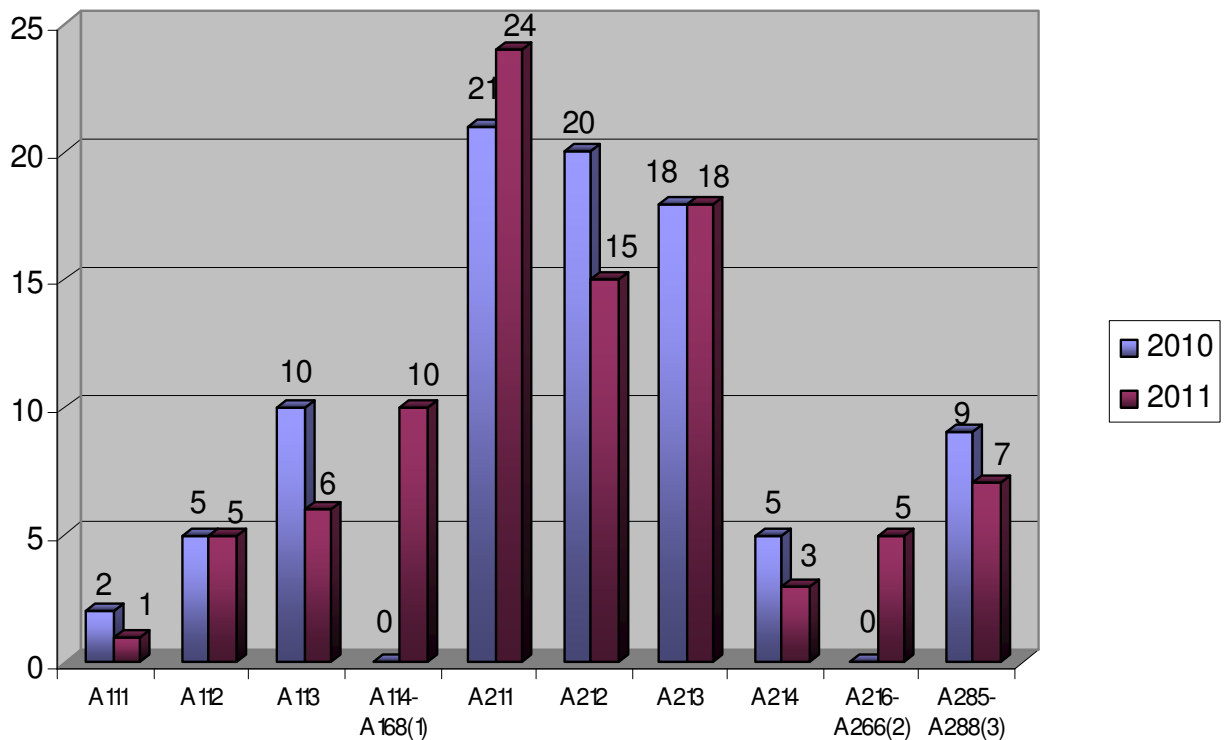
Indien dit niet het geval was werden ze daartoe aangemaand. Ook werd steekproefsgewijs nagegaan of een vermelding van het beloningspakket werd opgenomen in de jaarverslagen 2010.

²² 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, voor een schaalverhoging naar 200-weddenschalen kan hierdoor omzeild worden.

²³ Het ministerieel besluit van 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.

Grafiek 3: loonschalen directeurs SHM's 2010-2011(*)



(* 6 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. 34.831,38 euro en max. 53.769,88 euro

A112: min. 38.232,58 euro en max. 57.248,38 euro

A113: min. 41.788,38 euro en max. 60.726,88 euro

A114: min. 45.266,88 euro en max. 64.282,68 euro

A121: min. 40.628,88 euro en max. 63.045,88 euro

A122: min. 45.266,88 euro en max. 67.683,88 euro

A123: min. 49.904,88 euro en max. 74.486,28 euro

A127: min. 55.934,28 euro en max. 78.892,38 euro

A131: min. 48.204,28 euro en max. 71.935,38 euro

A141: min. 46.735,58 euro en max. 61.499,88 euro

A168: min. 49.131,88 euro en max. 70.543,98 euro

A211: min. 45.034,98 euro en max. 70.157,48 euro

A212: min. 47.353,98 euro en max. 76.573,38 euro

A213: min. 58.794,38 euro en max. 84.689,88 euro

A214: min. 65.751,38 euro en max. 91.337,68 euro

A216: min. 70.389,38 euro en max. 93.579,38 euro

A231: min. 66.910,88 euro en max. 95.511,88 euro

A232: min. 73.945,18 euro en max. 99.454,18 euro

A262: min. 55.779,68 euro en max. 88.245,68 euro

A266: min. 58.021,38 euro en max. 89.018,68 euro

A285: min. 58.794,38 euro en max. 83.221,18 euro

A286: min. 70.389,38 euro en max. 93.579,38 euro

A288: min. 74.872,78 euro en max. 97.908,18 euro

Alle bedragen betreffen het geïndexeerd brutojaarloon ²⁴.

²⁴ De index per 01/06/2011 is 1,5460

Andere beheersaspecten

In 2011 werd in een aantal gevallen overgegaan tot de schorsing (2) of vernietiging (7) van beslissingen die niet kaderen in de maatschappelijke opdracht of de financiële situatie van de actor of niet verantwoord waren in het licht van de beginselen van behoorlijk bestuur.

Dienstwagens

Er werd één beslissing geschorst en één vernietigd betreffende de aankoop of leasing van een dienstwagen voor de directeur gelet op de hoge kostprijs van de wagen. Het ingediende beroep bij de bevoegde minister werd niet ingewilligd.

Personeel

Eenmaal werd een beslissing geschorst bij gebrek aan voldoende motivering omtrent de toekenning van het aanvangsloon aan een nieuw personeelslid.

In een ander dossier werd een beslissing vernietigd bij gebrek aan voldoende motivering voor de aanwerving van een personeelslid.

Dienstreizen

De organisatie van een studiereis moet worden gemotiveerd in het licht van het behoorlijk bestuur, rekeninghoudend in het bijzonder met het zuinigheidsbeginsel dat in alle omstandigheden moet worden nagestreefd. Daarenboven dient een deelname aan zo'n activiteit verenigbaar te zijn met de maatschappelijke opdracht van de vennootschap, i.e. de huisvesting van kansarmen. Omdat dit bij één vennootschap niet het geval was, werd de betrokken beslissing vernietigd.

Overige beheersaspecten

Drie maal werd een beslissing vernietigd aangaande het inschakelen van een consultingbureau. De toezichthouder was van oordeel dat de aan die bureaus toegekende opdrachten taken betroffen die niet moesten worden uitbesteed, omdat ze inherent zijn aan de functie van directeur. Eenmaal werd een beroep ingediend dat werd ingewilligd door de minister.

Ingebrekestellingen

In 2011 werden 5 ingebrekestellingen verstuurd wegens het niet (tijdig) bezorgen van (bestuurs-)documenten. Tegen die ingebrekestellingen werden 2 verweerschriften ingediend. Eén SHM werd een administratieve geldboete van 3.500 euro opgelegd.

Toezichtprojecten

Interne controle SHM's

In het jaarrapport 2010 werd reeds verwezen naar het toezichtproject rond de interne controle bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er werd hen gevraagd om aan het agentschap mee te delen over welke interne controleprocedures, bestuursdocumenten en controleorganen ze beschikken. Dat project werd in 2011 voortgezet.

Dat initiatief had als doel de gegevens en de kennis omtrent de mate van interne controle te actualiseren. Daardoor zal het toezicht verder op een geobjectiveerde manier kunnen worden gedifferentieerd.

Aanvankelijk werd bij de organisatie van het toezicht op de interne controlesystemen voornamelijk gefocust op de financiële procedures gezien de fraudegevoeligheid van een aantal ervan, maar door de bevraging te verruimen naar de niet-financiële procedures had het agentschap mede tot doel de maatschappijen te sensibiliseren op het vlak van zelfcontrole om hen op die manier voor te bereiden op een nieuwe erkenning.

Immers, om erkend te worden en om dat ook te blijven moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, het Erkenningsbesluit van 22 oktober 2010²⁵ en de bij dat besluit vastgestelde modelstatuten beschikken over een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

Tevens is de realisatie ervan cruciaal in het systeem van prestatiebeoordeling door de visitatieraad en zijn commissies²⁶ zoals opgenomen in datzelfde Erkenningsbesluit.

De resultaten van de bevraging, namelijk het al dan niet aanwezig zijn van interne controleprocedures, bestuursdocumenten en controleorganen werden eind 2011 verwerkt in een rapport. Zo bleek onder meer dat er van de 100 erkende sociale huisvestingsmaatschappijen 83 over een huishoudelijk reglement beschikken. Het volledige rapport werd begin 2012 gepubliceerd op de website rwo.be.²⁷ en aan de Vlaamse minister van Wonen bezorgd.

Rapportering door de sociale huisvestingsmaatschappijen

Bij rondzendbrief d.d. 22 december 2010, betreffende de rapportering aan het agentschap Inspectie RWO werd aan de SHM's meegedeeld dat vanaf 1 januari 2011 een aantal werkwijzen zouden worden aangepast. Zo werd met betrekking tot het aspect beheer het jaarlijks insturen van de bijlagen tot de balans, namelijk 5bis (overzicht vergoedingen bestuurders) en 5ter (overzicht bezoldiging personeel) afgeschaft en vervangen door een alternatieve werkwijze omwille van diverse vastgestelde onnauwkeurigheden in de voormelde bijlagen.

In de rondzendbrief werd eveneens meegedeeld dat vanaf 2011 (boekjaar 2010) de vergoedingen van de bestuurders en de bezoldiging van het personeel enkel nog steekproefsgewijs gecontroleerd zouden worden aan de hand van een aangepaste en uniforme controlemethodiek. In dat kader werden op basis van een aantal financiële criteria een aantal SHM's geselecteerd en eind 2011 aangeschreven teneinde de gevraagde gegevens te bezorgen tegen uiterlijk 31 januari 2012.

²⁵ 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.

²⁶ Meer info daarover is terug te vinden op de webpagina 'Regelgeving wonen' van bouwenenwonen.be

²⁷ Rapport interne controle op de webpagina 'Afdeling Toezicht' van rwo.be

5.1.1.3 Financiën en boekhouding

Reglementair kader - aanpak

Het financiële toezicht gaat na in welke mate de woonactoren de regelgeving met betrekking tot boekhouding en financiële rapportering volgen. De controles worden in twee luiken opgesplitst. De algemene controles van de financiële rapporteringen, waarbij een aantal logische en formele aspecten worden onderzocht, gebeuren door de cel Financiële Controle. Daarnaast voeren de toezichthouders meer gerichte controles ter plaatse uit. Bij die controles wordt ook nagegaan of de wetgeving op de overheidsopdrachten correct wordt toegepast, er voldoende aandacht wordt besteed aan interne controle en de huurachterstand op een adequate manier wordt opgevolgd.

Opvolging bestuursbeslissingen

De notulen van actoren met een verhoogd risicoprofiel m.b.t. het financieel beheer werden in 2011 door de toezichthouders gescreend op de volgende aspecten:

- de interne controleprocedures die door de woonactoren werden opgesteld of gewijzigd (m.b.t. betalingsverkeer, loonadministratie, voorraad- en materiaalbeheer en opvolging van achterstallige huurders);
- het aangaan van beleggingen buiten de VMSW en het participeren in andere vennootschappen (SHM's);
- beslissingen i.v.m. leningen buiten de VMSW of leasing (SHM's);
- de opmaak van de begroting (SVK's);
- beslissingen i.v.m. opvallende kosten of investeringen.

Toezichtprojecten

Financiële controles van SHM's

De financiële controles werden opgesplitst in twee luiken.

Het eerste luik bestond voornamelijk uit de volgende balansmatige controles door de cel Financiële controle:

- inhoudelijke controle van het rekeninggebruik, o.m. met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van kapitaalsubsidies;
- formele correctheid van de financiële rapporteringen (uniformiteit en overeenstemming met de jaarrekening);
- logische correctheid van de financiële rapporteringen (creditsaldi op het actief en debetsaldi op het passief, balansgelijkheid, verwerking van kapitaalsubsidies, dubieuze debiteuren en wettelijke reserve);
- nazicht van de overeenstemming van bepaalde posten met de inventaris (o.m. voor VMSW-leningen).

Die controles zijn noodzakelijk gelet op het belang van die gegevens als beleidsinformatie en als basisinformatie voor verdere controles en analyses.

Bij ongeveer 30% van de financiële rapporteringen werden er dienaangaande opmerkingen gemaakt. In de meeste gevallen pasten de betrokken maatschappijen hun rapporten meteen aan. In de overige gevallen werden de opmerkingen bezorgd aan de toezichthouder voor verder onderzoek ter plaatse in 2012.

Het tweede luik van de financiële controles werd ter plaatse bij de actoren uitgevoerd. Tijdens die inspecties werden telkens dezelfde items onderzocht volgens vooraf afgesproken methodes met als voornaamste aandachtspunten de interne controle, de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten, de administratieve opvolging en de boekhoudkundige verwerking van de huurachterstand, de verrekening/doorstorting van de verminderingen onroerende voorheffing en de kwaliteit van de financiële rapportering. Daarnaast worden de bij de balanscontroles gemaakte opmerkingen verder opgevolgd.

In 2011 vonden bij 10 SHM's dergelijke inspecties plaats en bij 2 SHM's werd een opvolgingsbezoek hieromtrent uitgevoerd. Samengevat werden volgende vaststellingen gedaan:

- m.b.t. de kwaliteit van de financiële rapportering: voor de rapportering van de financiële gegevens zijn de SHM's verplicht om gebruik te maken van een vastgelegd sjabloon, de zgn. bijlage 1 tot de jaarrekening. Het is noodzakelijk dat de SHM's de voorgeschreven rekeningen correct gebruiken, zodat een waarheidsgetrouwe, transparante en vergelijkbare financiële rapportering verkregen wordt. Met het oog daarop werden de belangrijkste posten op de balans en resultatenrekening gecontroleerd. Bij 5 van de onderzochte SHM's werden fouten vastgesteld m.b.t. bepaalde boekhoudkundige verwerkingen, het gebruik van de rekeningen in de financiële rapporteringen, e.d. ;
- wat de interne controle betreft: zoals vereist door de Vlaamse Wooncode, dienen de SHM's te zorgen voor een behoorlijk werkend intern controlesysteem. Concreet werd bij de inspecties gevraagd naar de procedures m.b.t. het betalingsverkeer en kasbeheer, de loonadministratie, het voorraadbeheer en de beveiliging van gegevens. Er werd vastgesteld dat die procedures bij 9 van de onderzochte SHM's nog niet (volledig) in orde waren;
- in verband met de huurachterstand: er werd nagegaan of de SHM's beschikten over een adequate opvolgingsprocedure en in welke mate die in de praktijk werd toegepast. Voor de meeste SHM's werden er op het vlak van de administratieve opvolging geen problemen vastgesteld. Bij 8 van de onderzochte SHM's bleek wel dat zij niet beschikten over waarderingsregels die bepalen op welke manier de huurachterstand boekhoudkundig verwerkt moet worden. Aan die SHM's werd gevraagd om waarderingsregels op te maken en die toe te passen, zodat in de toekomst een getrouwer beeld van de huurachterstand kan worden verkregen;
- m.b.t. de verminderingen onroerende voorheffing: er werd onderzocht of de verminderingen onroerende voorheffing correct en tijdig werden verrekend in de huurprijs of doorgestort aan de rechthebbende huurders. Bij 8 van de onderzochte SHM's werd vastgesteld dat de verrekening of terugbetaling laattijdig gebeurde;
- inzake de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten: aan de hand van een steekproef van aankoopfacturen i.v.m. onderhouds- en herstellingswerken en administratiekosten werd onderzocht of de SHM's de wetgeving op de overheidsopdrachten correct naleven. Bij 7 van de onderzochte SHM's werd minstens één inbreuk vastgesteld. De verdere behandeling en opvolging van die inbreuken gebeurden in samenwerking met de cel Overheidsopdrachten van de afdeling Toezicht.
- m.b.t. het ajour zijn van de boekhouding: er werd onderzocht in welke mate de boekhouding werd bijgewerkt. Achterstand dient te worden vermeden en zo snel mogelijk te worden weggewerkt. Bij 2 van de onderzochte SHM's was er op het tijdstip van de inspectie een kleine achterstand van meer dan één maand voor de boekingen in het aankoopdagboek en/of de financiële dagboeken, bij één van de onderzochte SHM's was er op het tijdstip van de inspectie een grote achterstand van meer dan één maand voor de boekingen in het aankoopdagboek en een financieel dagboek.

Drie actoren werden in 2011 in gebreke gesteld omwille van de volgende redenen:

- het nog steeds niet voorhanden zijn bij 2 SHM's van de vereiste interne controleprocedures vastgesteld tijdens inspecties in 2009 en 2010. Tegen die ingebrekestellingen werden geen verweerschriften ingediend.
- een niet-transparante verrekening door een SVK van renovatiekosten in de huurprijsberekening vastgesteld tijdens een plaatsbezoek in 2010. Het ingediende verweerschrift werd ongegrond verklaard en de actor werd voor die inbreuk een boete opgelegd ten bedrage van 4.000 euro.

Financiële analyse van de SHM-sector

Voor de financiële analyse van het boekjaar 2010 werd gebruik gemaakt van de gegevens uit de financiële rapporteringen. Enkel de gegevens van de zuivere en gemengde huurmaatschappijen (dus exclusief de zuivere koopmaatschappijen) zijn opgenomen in de analyse. De analyse is bijgevolg gebaseerd op de gegevens van 92 SHM's.

De belangrijkste resultaten, met name betreffende de winstgevendheid, de vrije cashflow, de liquiditeit en de huurachterstand worden hieronder toegelicht.

- Winstgevendheid (resultaat van het boekjaar)

Het resultaat van het boekjaar betreft de totale winst of verlies dat de maatschappij heeft gemaakt in het betrokken boekjaar. Een negatief boekhoudkundig resultaat is op korte termijn niet problematisch, maar zal op langere termijn wel tot financiële problemen leiden. In het boekjaar 2010 maakten 82 SHM's een boekhoudkundige winst. 10 SHM's leden een boekhoudkundig verlies.

- Vrije cashflow (uit de gewone bedrijfsuitoefening)

De vrije cashflow geeft aan in welke mate de operationele activiteit van de maatschappij voldoende kasmiddelen genereert om de leninglasten te dragen (kapitaalaflossingen). De vrije cashflow is een zeer belangrijke indicator in de evaluatie van de financiële gezondheid van een maatschappij. Indien die indicator negatief is, is de SHM wellicht structureel financieel ongezond.

Uit de analyse bleek dat 15 SHM's een negatieve vrije cashflow vertoonde. Daarnaast hadden 2 SHM's een zeer kleine vrije cashflow (lager dan 10.000 euro) wat betekent dat die SHM's weinig kasmiddelen overhouden uit hun werking.

- Liquiditeit

De liquiditeit geeft aan in welke mate een maatschappij in staat is om aan haar betalingsverplichtingen op korte termijn (o.a. fiscale schulden, RSZ, bezoldigingen aan personeelsleden, facturen aan leveranciers en aflossingen van leningen) te voldoen.

Uit de analyse bleek dat 36% van de SHM's een negatief saldo had m.b.t. de ratio nettobedrijfskapitaal. Die SHM's beschikken met andere woorden over onvoldoende liquide middelen en kortetermijnvorderingen om te voldoen aan de kortetermijnschulden. Een negatief nettobedrijfskapitaal is niet noodzakelijk onmiddellijk een probleem, maar mag in elk geval niet te negatief worden.

Op 31 december 2010 hadden 6 SHM's een globaal negatief saldo op de zicht- en termijnrekeningen. Die SHM's waren dus illiquide, wat betekent dat ze in principe niet meer in staat waren om aan alle betalingsverplichtingen te voldoen.

- Huurachterstand

De huurachterstand wordt berekend door de openstaande vorderingen op sociale huurders op 31.12 van het boekjaar te delen door de jaaromzet m.b.t. sociale verhuring. Voor het boekjaar 2010 bedroeg de huurachterstand in de SHM-sector gemiddeld 3,51 % (mediaan 2,44 %). 49 % van de SHM's had een huurachterstand tussen 2% en 5 %; terwijl er bij 13 % van de SHM's een huurachterstand van meer dan 5 % was.

Het sectorgemiddelde is gedaald van 3,89 % in 2009 tot 3,51 % in 2010; de mediaan is ook gedaald van 2,75 % in 2009 tot 2,44 % in 2010. Vermits de mediaan kleiner is dan het gemiddelde, betekent dit dat het gemiddelde wordt opgetrokken door 12 SHM's met een hoge huurachterstand van meer dan 5%.

- Cost income ratio

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. Deze ratio is een belangrijke indicator voor de mate van kostenefficiëntie van de maatschappij. Hoe lager de ratio, hoe groter de efficiëntie. Een te hoge ratio duidt op een maatschappij die te veel kosten maakt in relatie tot haar opbrengsten (ofwel dat de maatschappij te weinig opbrengsten genereert om de kosten op een adequate manier te dekken). Hoewel het moeilijk is om een algemene norm te stellen voor de cost income ratio, lijkt 0,80 een goede referentie, aangezien 66% van de maatschappijen in 2010 een lagere waarde heeft. Er zijn in totaal 28 SHM's (30%) die een cost income ratio hebben tussen 0,80 en 1.

Financiële controles van SVK's

De balansmatige controles van de financiële rapporteringen werden voor het eerst uitgevoerd naar aanleiding van de inwerkingtreding (vanaf 1 januari 2009) van het ministerieel besluit d.d. 22 december 2008²⁸ dat het rekeningenstelsel van de gesubsidieerde SVK's regelt. Om de aanlevering van de financiële gegevens vanuit de SVK's op een uniforme en efficiënte manier te laten verlopen, werd voor de financiële rapportering een sjabloon opgemaakt dat jaarlijks bezorgd moet worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Aangezien die financiële rapporteringen onder meer bestemd zijn om gebruikt te worden voor de financiële analyse van de SVK-sector (zie verder), is het correct gebruik van het sjabloon een absolute vereiste.

In het voorjaar van 2011 controleerde de cel Financiële controle 45 financiële rapporteringen m.b.t. het boekjaar 2010 op het vlak van de balansgelijkheid, het correct rekeninggebruik, de correctheid van de resultaatverwerking en de uniformiteit van de gerapporteerde gegevens.

De voornaamste vaststellingen waren:

- 2 SVK's dienden een rapportering in waarbij de balansgegevens ontbraken en/of de resultatenrekeningen geen gelijkheid vertoonden. Eén van die SVK's kon niet de gewenste financiële rapportering indienen, aangezien het SVK een deelwerking is van een ruimere organisatie waarbij geen volledig gescheiden boekhouding voor het SVK-luik werd uitgevoerd.
- bij 37 SVK's werden opmerkingen geformuleerd omtrent het mogelijks incorrect rekeninggebruik. 7 SVK's werden in het voorjaar van 2011 reeds gecontacteerd m.b.t. anomalieën vastgesteld in de financiële rapportering, aangezien die een grote invloed hebben op diverse kengetallen in de financiële analyse. Alle gecontacteerde SVK's dienden een nieuwe, verbeterde rapportering in of verklaarden zich akkoord met de wijzigingen, aangebracht door de cel 'Financiële controle'. Bij 34 SVK's werd in het najaar van 2011 en in het voorjaar van 2012 verder onderzoek gedaan naar andere vastgestelde fouten.
- bij 9 SVK's werden opmerkingen geformuleerd aangaande de boekhoudkundige verwerking en/of rapportering daarvan. Die opmerkingen werden onderzocht tijdens een inspectieronde in het najaar van 2011 en in het voorjaar van 2012.

²⁸ Ministerieel besluit van 22 december 2008 tot uitvoering van artikel 18, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en artikel 36 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 28 januari 2009.

- er werd geen enkele inbreuk vastgesteld wat de uniformiteit betreft. Elk SVK gebruikte het opgelegd sjabloon.

Aangezien het financieel onderzoek m.b.t. de vastgestelde fouten eind december 2011 nog niet was afgerond, hebben we ervoor geopteerd om de resultaten op te nemen in het jaarverslag van 2012. De resultaten van de bovenvermelde controlewerkzaamheden worden in het voorjaar van 2012 ter beschikking gesteld via een rapport 'Financiële controle sociale verhuurkantoren (SVK's) – boekjaar 2010', terug te vinden op de website rwo.be.

In 2011 werden in het voorjaar bij 26 SVK's inspecties uitgevoerd. Daarvoor werd, net zoals bij de SHM's, gebruik gemaakt van een vastgelegd controleprogramma. De voornaamste vaststellingen bij die inspecties waren:

- in de financiële rapportering van 26 van de 33 gecontroleerde SVK's werden fouten vastgesteld inzake de boekhoudkundige verwerking van bepaalde verrichtingen, het niet beschikken over bepaalde inventarisstukken, het verkeerd gebruik van bepaalde boekhoudkundige rekeningen, e.d.;
- bij 15 van de 26 onderzochte SVK's bleken nog problemen te zijn met de opmaak en/of naleving van bepaalde procedures over interne controle;
- wat de subsidieverantwoording betreft werd er onderzocht of de SVK's de werkings- en personeelskosten, die zij in het financieel verslag aan het agentschap Wonen-Vlaanderen hebben aangegeven, kunnen staven aan de hand van de nodige verantwoordingsstukken. Voor de aangegeven werkings- en personeelskosten werd tevens nagegaan of ze effectief betrekking hadden op de SVK-activiteit. Voor 12 van de 26 onderzochte SVK's bleek een aanpassing van de subsidieafrekening nodig te zijn. Het SVK heeft hierbij de mogelijkheid om een verweer te bezorgen aan de toezichthouder. IVA-Wonen wordt hiervan in kennis gesteld;
- er werd aan de hand van een steekproef van aankoopfacturen i.v.m. onderhouds- en herstellingswerken en administratiekosten onderzocht of de SVK's de wetgeving op de overheidsopdrachten naleven. Bij 6 van de 26 SVK's werd minstens één inbreuk op die wetgeving vastgesteld. Voor de verdere behandeling van die inbreuken werd dezelfde werkwijze gevolgd als voor de SHM's;
- bij de SVK's met een huurachterstand van meer dan 5 % (t.o.v. de omzet sociale verhuur) werd tijdens de inspectie nagegaan of de achterstallige huurders op een nauwgezette manier werden opgevolgd. Bij 4 SVK's van de 26 SVK's werd vastgesteld dat zij de eigen procedures niet of onvoldoende toepassen;

Financiële analyse van de SVK-sector

Met betrekking tot het boekjaar 2010 werd een financiële analyse gemaakt van de SVK-sector. De analyse is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen (de balans en resultatenrekening), welke onderworpen werden aan een aantal logische en formele controles. De gegevens van drie gesubsidieerde SVK's met een gemengde activiteit (de SVK-activiteit is een deelwerking van een ruimere organisatie die zich bijvoorbeeld ook bezighoudt met tewerkstellingprogramma's voor bepaalde doelgroepen zoals langdurig werklozen) werden niet opgenomen in de analyse, aangezien die geen correcte en/of volledige balans met betrekking tot de zuivere SVK-werking hadden opgemaakt. De analyse is bijgevolg gebaseerd op de gegevens van 40 SVK's.

De voornaamste aspecten m.b.t. winstgevendheid, cashflow, structuur van kosten en opbrengsten, liquiditeit en huurachterstand worden belicht.

- Winstgevendheid

In het boekjaar 2010 maakten 27 SVK's een boekhoudkundige winst. 13 SVK's leden een boekhoudkundig verlies. Aangezien de eigenlijke bedrijfsactiviteit van de SVK's het inhuren en verhuren van sociale woningen betreft, werd het resultaat van het boekjaar verijnd tot het resultaat uit de verhuuractiviteit. Dat resultaat wordt berekend door van

de zuivere huuropbrengsten de kosten van de verhuurde panden in mindering te brengen. 55 % van de SVK's had een negatief resultaat uit de verhuuractiviteit en slaagt 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 28 % van de SVK's een negatieve totale cashflow vertoonde en dus financieel ongezond zijn.

Daarnaast hadden 7 SVK's een vrij kleine totale cashflow (lager dan 10.000 euro) wat betekent dat die SVK's weinig kasmiddelen overhouden uit hun werking.

- Analyse van de werkingskosten

De administratiekosten bedroegen op jaarbasis gemiddeld 520 euro per woning. Uitgedrukt ten opzichte van de omzet verhuring is dat 10,50 %, wat betekent dat voor elke 100 euro huurinkomsten een SVK 10,50 euro uitgeeft aan administratiekosten.

De personeelskosten bedroegen gemiddeld 1.921 euro per woning per jaar, of 38 % ten opzichte van de omzet verhuring.

De totale overheadkosten (samentelling van de administratie- en personeelskosten) bedroeg gemiddeld 2.441 euro per woning per jaar, of 48,50 % ten opzichte van de omzet verhuring.

- Opbrengsten en subsidiëring

De voornaamste opbrengsten van een SVK bestaan uit de huur, de huurlasten en de inkomsten met betrekking tot de onderhoud- en herstellingswerken ten laste van de huurder (de omzet). Die maakten samen 58,9% uit van de totale opbrengsten. De overige opbrengsten zijn de SVK-subsidies (SVK-personeels- en werkingsubsidies verleend door Vlaams Gewest), de andere subsidies vanuit de lokale besturen of organisaties en de lidgelden.

De SVK-subsidies uitgedrukt ten opzichte van het aantal verhuurde woningen, resulteerde in een bedrag van 132 euro per woning per maand. Wanneer de lidgelden en de andere subsidies worden meegerekend, was die verhouding 242 euro per woning per maand. De reële subsidiëringgraad ligt echter nog hoger aangezien bij de berekeningen abstractie werd gemaakt van de huursubsidies.

De verhouding tussen de andere subsidies en lidgelden, enerzijds, en de SVK-subsidies, anderzijds, bedroeg gemiddeld 0,47. Dit betekent dat SVK's tegenover 1 euro SVK-subsidie 0,47 euro aan andere subsidies ontvangen.

- Liquiditeit

Een SVK beschikte op 31 december 2010 over gemiddeld 130.594 euro aan liquide middelen. Negen SVK's hadden meer dan 200.000 euro op diverse financiële rekeningen staan. Bij vier SVK's bedroegen de liquide middelen minder dan 5.000 euro.

Acht SVK's hadden een negatief nettobedrijfskapitaal. Die SVK's beschikten met andere woorden over onvoldoende liquide middelen en kortetermijnvorderingen om te voldoen aan de kortetermijnschulden.

- Huurachterstand

Voor boekjaar 2010 bedroeg de huurachterstand in de SVK-sector gemiddeld 8,96 %. Hierbij had 38 % van de SVK's een huurachterstand tussen 5% en 10 %; 33 % van de SVK's had een huurachterstand van meer dan 10 % (zie opmerking hierboven m.b.t. de meetbaarheid van de ratio huurachterstand). Een negatief nettobedrijfskapitaal is niet onmiddellijk een probleem maar mag in elk geval niet te negatief worden.

Financiële controles van huurdersbonden

In 2011 werd bij de 5 erkende huurdersbonden een financiële inspectie uitgevoerd m.b.t. het boekjaar 2010.

De financiële inspectie bevatte controles met betrekking tot:

- de subsidieverantwoording;
- de naleving van bepaalde procedures m.b.t. interne controle;
- de boekhoudkundige verwerking van bepaalde verrichtingen;
- de erkenningsvoorwaarden (adviesuren, personeel);
- de aandachtspunten van vorige financiële inspecties.

Bij één huurdersbond werd vastgesteld dat subsidies ontvangen werden voor een hoger bedrag dan de in aanmerking komende werkings- en personeelkosten. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal het saldo verrekenen.

De procedures m.b.t. interne controle (voornamelijk kasbeheer en loonadministratie) dienden bij 4 huurdersbonden te worden aangepast.

Bij alle huurdersbonden werden onvolkomenheden vastgesteld in de boekhoudkundige verwerking van bepaalde verrichtingen. Deze worden opgevolgd bij een volgende inspectie.

Bij 2 huurdersbonden was de boekhouding op het moment van de controle niet ajour. Inspectie RWO tolereert hierbij een achterstand van maximaal één maand.

Alle huurdersbonden hebben voldaan aan alle voorwaarden inzake personeel en organisatie van adviesuren om erkend te blijven.

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.

Opvolging bestuursbeslissingen

Zoals eerder meegedeeld werden de notulen van de diverse actoren in 2011 niet meer systematisch en integraal doorgenomen door de toezichthouders. Wel werd op basis van een risicoprofiel gericht een aantal aspecten in de gaten gehouden. Dat risicoprofiel werd onder meer gevormd op basis van de ervaringen uit vroegere inspecties, klachten of problemen met actoren.

Waar nodig werd in overleg met de cel Sociale Verhuring beslist of en welk gevolg noodzakelijk was.

In 2011 werden 71 bestuursbeslissingen vernietigd (voor meer informatie over de categorieën van inbreuken: zie verder in dit hoofdstuk). In nog eens 12 gevallen werd er enkel tot schorsing overgegaan, omdat er bijkomende informatie nodig was. In 18 dossiers ging de actor in beroep tegen de vernietiging. Dit beroep werd in 7 gevallen ingewilligd.

7 keer werd een actor in gebreke gesteld. 2 actoren dienden daartegen een verweer in dat in het ene geval ongegrond en in het andere deels gegrond verklaard werd.

Toezichtprojecten

Het toezicht met betrekking tot sociale verhuring richtte zich in de eerste plaats op:

- de toewijzingen;
- de klachten m.b.t. de verhuring;
- de huurprijsberekening en de extrapolatie van de marktwwaarden (enkel SHM's);
- de individuele afrekening van de huurlasten bij SHM's.

Inspecties registers en kandidatendossiers

In 2009 en 2010 werd een inspectieronde gedaan bij de SHM's, SVK's en enkele lokale woonactoren voor de controle van het register en van de kandidatendossiers. Daaruit bleek dat er heel wat problemen bestonden met de correcte opmaak van de registers, met het correct informeren van de kandidaten door middel van het intern huurreglement of andere officiële documenten, met het aftoetsen van de inschrijvingsvoorwaarden, en met de overeenstemming tussen de informatie in de kandidatendossiers en het register.

Voor 9 actoren bleek in 2011 nog een opvolgingsinspectie noodzakelijk. Daarbij bleek het gros van de eerder vastgestelde problemen te zijn weggewerkt.

Inspecties toewijzingen

In 2010 werd de inspectieronde ter controle van de toewijzingen opgestart met een eerste reeks van 55 inspecties. In 2011 werd dit project voortgezet met nog eens 85 inspecties bij SHM's, SVK's en lokale woonactoren.

Het doel van die inspecties bestond erin na te gaan of de wettelijke bepalingen werden gevolgd m.b.t. de naleving van de toewijzingsregels en van de toelatingsvoorwaarden. Dat bleek niet steeds het geval te zijn. Enkele veel voorkomende inbreuken waren: het niet steeds respecteren van de toewijzingsvolgorde, het niet altijd aftoetsen van de toelatingsvoorwaarden, het foutief invullen van de rationele bezetting, het foutief berekenen van de punten in het toewijzingssysteem voor SVK's, het nog steeds niet volledig in overeenstemming zijn van het register met de wettelijke bepalingen en/of met de kandidatendossiers, en het sturen van aanbodbrieven die niet alle wettelijke bepalingen bevatten.

De inspectieverslagen werden bezorgd aan de betrokken actor. Nadien werd opgevolgd of de actor rekening hield met die vaststellingen. Waar nodig werd een opvolgingsinspectie uitgevoerd. Dat was bij 19 actoren het geval.

In een beperkt aantal gevallen werd overgegaan tot ingebrekestelling, namelijk wanneer er sprake was van meerdere ernstige inbreuken, of het in stand houden van een ernstige inbreuk die reeds bij de voorafgaande inspectie van de registers werd vastgesteld. Het gaat hier om een totaal van vijf ingebrekestellingen in 2011. Drie keer werd een verweer ingediend door de actor waarvan één ongegrond, één deels gegrond en één niet ontvankelijk werd bevonden.

Van die inspectieronde toewijzingen werd een eindverslag opgemaakt met een overzicht van de vastgestelde inbreuken. Dat verslag is terug te vinden op de website rwo.be²⁹.

Toewijzingen algemeen en Vlabinvest

Naast de inspecties omtrent de toewijzingen werd ook opgetreden indien uit de notulen, klachten of verhalen van kandidaat-huurders bleek dat er m.b.t. de toewijzingen onregelmatigheden werden vermoed of vastgesteld. In totaal werd in 45 dossiers vernietigd en bij nog eens tien dossiers werd enkel geschorst om bijkomende informatie te vragen. In 2011 gingen de actoren 14 keer in beroep tegen een vernietiging omtrent een toewijzingsdossier. Dat beroep werd 5 keer ingewilligd.

De vernietigde of geschorste beslissingen hadden meestal te maken met het verlenen van voorrang aan bejaarden bij het toewijzen van een woning terwijl het geen specifieke aangepaste bejaardenwoning betrof, het versneld toewijzen zonder de aanwezigheid van voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard, of het afwijken van de rationele bezetting bij het toewijzen van een pand.

Ook de bevoegdheidsdiscussie omtrent Vlabinvest weerspiegelt zich in de cijfers van schorsingen en vernietigingen. Op basis van zijn Oprichtingsbesluit moet het agentschap Inspectie RWO toezicht uitoefenen op de toewijzingen van woningen die gefinancierd werden door Vlabinvest. Vlabinvest meent dat er geen grond bestaat om haar motivering bij de beoordeling van de criteria die worden gehanteerd om de lokale bindingsfactor in te vullen, over te maken aan Toezicht. Die beoordeling is doorslaggevend voor de toewijzing van Vlabinvest-woningen door de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarom werden die toewijzingen een tijdlang systematisch geschorst en de motivering voor het toekennen van een voorrang omwille van lokale binding opgevraagd. Aangezien

²⁹ Rapport Controle toewijzingen en huurprijsberekeningen op rwo.be

die motivering stelselmatig niet werd bezorgd, werden de toewijzingen vervolgens vernietigd. In totaal werd zo zeven keer geschorst en zes keer vernietigd.

Tegen een dergelijke vernietiging werd beroep ingediend door een sociale huisvestingsmaatschappij. In de uitspraak stelde de Minister dat de toezichthouder niet over de bevoegdheid beschikt om de beslissing van de leidend ambtenaar van Vlabinvest in twijfel te trekken en werd het beroep dus ingewilligd. Het agentschap Inspectie RWO is van oordeel dat daardoor geen effectieve controle op de toewijzingen mogelijk is door de toezichthouder.

Huurprijzen 2011

Alle SHM's werden gecontroleerd op het vlak van referentiehuurprijzen en reële huurprijzen. Daarvoor werd een rekenblad ontwikkeld dat op basis van de door de SHM's aangeleverde huurdersbestanden een automatische controle uitvoert. Voor het eerst werd ook gecontroleerd of de marktwaarden van de diverse panden correct werden geïndexeerd.

Vaak voorkomende vaststellingen waren foute afrondingen van de marktwaarden, referentiehuurprijzen en/of basishuurprijzen, een stapsgewijze invoering van de marktwaarden, en problemen omtrent het vaststellen van de referentiehuurprijzen bij panden die het jaar voordien nog geen referentiehuurprijs hadden.

Onregelmatigheden werden gesignaleerd aan de SHM's en, indien nodig, werd een rechtzetting gevraagd.

De vaststellingen van die controle kunnen worden nagelezen op de website rwo.be³⁰.

Naast die geautomatiseerde controle werd ook opgetreden indien uit de notulen bleek dat een actor een verkeerde huurprijsberekening toepaste. In twee gevallen werd daaromtrent een beslissing vernietigd. Daartegen werd niet in beroep gegaan.

Huurlasten

Na enkele verkennende acties in 2010 werd in 2011 een eerste inspectieronde van de huurlasten voorbereid en uitgevoerd. Die ronde had betrekking op 24 actoren.

Er werden daarbij diverse inbreuken vastgesteld. Die hadden meestal 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.

De betrokken actoren werden daarvan op de hoogte gebracht en aangemaand om de fouten recht te zetten. De opvolging vindt grotendeels in 2012 plaats.

De belangrijkste vaststellingen van die inspectieronde kunnen nagelezen worden in een rapport dat terug te vinden is op de website rwo.be³¹.

Er werd ook enkele malen opgetreden indien uit de notulen bleek dat een actor besliste tot een verkeerde toepassing van de regelgeving. In 3 dergelijke dossiers werd de beslissing vernietigd. Daartegen werd geen beroep ingediend.

³⁰ Eindrapport op de webpagina 'Afdeling Toezicht' van rwo.be.

³¹ Rapport huurlasten op de webpagina 'Afdeling toezicht' van rwo.be.

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 en het Verbintenissenbesluit³².

De andere initiatiefnemers van sociale woonprojecten, in het bijzonder het VWF, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (ISV's) en de gemeenten, zijn wat de verkoop van hun gesubsidieerde³³ woningen en kavels betreft, slechts gedeeltelijk onderworpen aan de bepalingen uit het Overdrachtenbesluit³⁴.

Indien een SHM of andere sociale actoren (initiatiefnemers genoemd) woningen of kavels verkopen, gerealiseerd in samenwerking met Vlabinvest, zijn die verkopen onderworpen aan de bepalingen van het Vlabinvestbesluit³⁵.

Verwervingen

De sociale actoren (SHM, VMSW, VWF, OCMW, ISV en gemeenten) zijn, wat hun aankopen van onroerende goederen betreft (naakte gronden, gronden met al dan niet te slopen panden) met het oog op de realisatie van sociale woonprojecten, over het algemeen niet onderworpen aan een specifiek op hen van toepassing zijnde wettelijk normenkader. Zij oordelen autonoom over de opportuniteit van een verwerving met het oog op een mogelijke bouwverrichting. Naar de vorm gebeuren de verwervingen volgens de regels van het gemene recht of op basis van het contractenrecht (Burgerlijk Wetboek).

In bepaalde gevallen kunnen de sociale actoren toch gebruik maken van specifieke en wettelijk of decretaal uitgevaardigde regelgeving zoals de onteigening bij hoogdringendheid, het decretaal voorkeepsrecht, 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*).

Sociale kredietverstrekking

De sociale hypothecaire 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.³⁶

³² 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.

³³ Subsidies bij de uitvoering van verrichtingen in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten op basis van titel VI, hoofdstuk II VWC.

³⁴ Artikel 11

³⁵ Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende de regeling van het beheer van het investeringsfonds voor grond-en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter, *B.S.* 21.09.1994.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2011 werden 5 beslissingen vernietigd en werd 1 beslissing geschorst in afwachting van bijkomende informatie zonder dat dit geleid heeft tot een vernietiging.

Tegen 3 van de 5 vernietigingen is de actor in beroep gegaan bij de minister, één beroep werd ingewilligd.

Het ingewilligde beroep tegen de vernietiging betrof het te koop stellen door de raad van bestuur van de SHM van 6 sociale kavels, waaronder 1 middelgrote kavel. De toezichthouder argumenteerde dat het Overdrachtenbesluit (artikel 1 van bijlage IV) bepaalt dat de hoeveelheid en ligging van de middelgrote kavels in een sociale verkaveling van bij het ontwerp van de verkaveling duidelijk moet bepaald en aangeduid zijn op het verkavelingsplan, zodat er achteraf door de SHM niet meer kan beslist worden om het aantal middelgrote kavels uit te breiden of te wijzigen in relatie tot de vraag ernaar. De minister oordeelde echter dat de beslissing van de raad van bestuur om middelgrote kavels te voorzien zonder dat die van bij het ontwerp aangeduid staan op het verkavelingsplan, voldoet aan de wettelijke bepaling.

De overige vernietigingen, waartegen de actor niet in beroep is gegaan of waarvan het beroep niet ingewilligd werd door de minister, betroffen beslissingen met betrekking tot het niet toewijzen van een sociale kavel, de onderhandse verkoop van een onroerend goed, het niet verlenen van een recht tot hypotheekstelling aan een koper van een sociale woning en het verkeerd berekenen van de oorspronkelijke rentevoet in het kader van de hypothecaire leningverstrekking door het VWF.

Eén actor werd in gebreke gesteld wegens het niet verschaffen van dossierstukken in het kader van een controle die werd uitgevoerd naar aanleiding van een klacht over het overschrijden van de bouwvolumenormen die gelden voor op sociale kavels op te richten woningen. De actor diende verweer in dat ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard.

Toezichtprojecten

Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden (ISV's)

In 2011 werd de controle voortgezet bij 3 ISV's op de verkoop van sociale kavels.

Bij alle drie werden onregelmatigheden of inbreuken vastgesteld op het Overdrachtenbesluit. Uit dat lopende onderzoek is ook gebleken dat de lokale besturen niet steeds op de hoogte zijn van de van toepassing zijnde reglementering. Daarnaast is er ook vaak verwarring rond de reglementering, gezien het vaak wijzigend karakter ervan de laatste jaren. In de wijzigende wetgeving worden er ook niet steeds duidelijke overgangsmaatregelen voorzien, wat de controle extra bemoeilijkt.

³⁶ - 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.

Bij substantiële inbreuken worden de uitgekeerde subsidies of de door het Vlaams gewest ten laste genomen bedragen voor de infrastructuurwerken teruggevorderd van de initiatiefnemer. Zo werd de terugvorderingsprocedure opgestart bij 1 ISV.

Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)

Het al in het jaarverslag 2010 aangekondigde toezichtproject 'sociale koopwoningen' werd opgestart. Daarnaast werd ook begonnen met een toezichtproject 'sociale kavels'.

Sociale koopwoningen

Op basis van ingezamelde en verwerkte informatie werden in 2011 tien SHM's geselecteerd. Die SHM's werden bevraagd en aan een onderzoek onderworpen met betrekking tot de registers, de inschrijving, de toewijzing en de individuele kandidatendossiers.

De laatste onderzoeken worden afgerond in het eerste kwartaal van 2012. Bij vaststelling van inbreuken worden de SHM's opgevolgd en aangemaand om zich te conformeren. Zo nodig wordt een bijkomend bezoek ter plaatse gepland. De resultaten van die onderzoeken worden verwerkt in een rapport, waarna het project in 2012 zal worden voortgezet.

Dat rapport wordt in de loop van 2012 gepubliceerd op de website rwo.be.

Sociale kavels

Voor dat project werd de focus gelegd op SHM's die hoofdzakelijk actief zijn in de huursector en die recent sociale kavels hadden verkocht. Bij de selectie van de SHM's en de te onderzoeken dossiers werd onder meer gebruik gemaakt van de trimestriële rapporteringen³⁷. In 2011 werden 5 SHM's gecontroleerd. Zowel registers als individuele kandidatendossiers werden opgevraagd en aan een onderzoek onderworpen. Zo nodig werd dat onderzoek gevolgd door een bezoek ter plaatse door de toezichthouder. Ook hier worden de SHM's opgevolgd bij de vaststelling van inbreuken.

De bevindingen uit dat onderzoek zullen eveneens gepubliceerd worden op de website rwo.be.

Dit project loopt door in 2012 en zal uitgebreid worden met de controle van de verkoopprijzen van de toegewezen kavels.

Erkende Kredietmaatschappijen (EKM's)

In 2011 werd bij 11 EKM's, waarbij een vorige controle in 2009 onregelmatigheden aan het licht bracht, een vervolgccontrole uitgevoerd op hun verstrekte hypothecaire leningen. Het doel was om na te gaan in welke mate de EKM's sociale leningen verstrekken aan de wettelijke voorwaarden. Er werden in totaal 159 leningdossiers onderzocht. De controle richtte zich op 5 aspecten (grensbedragen, eigendomsverklaring op eer, schuld-saldooverzekering, hypotheekrang en aanwezigheid van de grosse in het dossier). Er werden in totaal 38 inbreuken vastgesteld, verdeeld als volgt:

- overschrijden van het maximaal toegestane leningsbedrag: 20 inbreuken;
- ontbreken van een eigendomsverklaring op eer: 6 inbreuken;
- ontbreken van een schuld-saldooverzekering: 8 inbreuken;
- ontbreken van een 1ste rangshypotheek: 1 inbreuk;
- geen grosse in het leningdossier: 3 inbreuken.

Bij EKM's waar inbreuken werden vastgesteld zullen in 2012 vervolgacties worden uitgevoerd.

³⁷ Voor bijkomende informatie over de trimestriële rapportering: www.rwo.be

Vlaams Woningfonds (VWF)

In 2011 werd steekproefsgewijs een controle uitgevoerd op 52 van in totaal 68 nieuwe leningsaanvragen die ter goedkeuring werden voorgelegd op de raad van bestuur van 16 maart 2011.

De dossiers werden gecontroleerd op:

- de wijze van berekening van de oorspronkelijke en finale rentevoet;
- de inkomensvoorwaarde;
- de eigendomsvoorwaarde;
- het maximaal leningsbedrag van de hypothecaire lening;
- de verkoopwaarde van de woning (schatting);
- de duur van de lening;
- aanwezigheid van een schuld-saldoverzekerings;
- de hypotheekrang;
- de solvabiliteit van de ontlener.

Uit die controle zijn de volgende aandachtspunten naar voor gekomen:

- de berekening van de oorspronkelijke en de finale rentevoet sluiten voor elk leningsaanbod volledig aan bij de correcte interpretatie van de regelgeving;
- er is geen reglementaire basis voorhanden die toelaat dat voor het toekennen van personeelsleningen andere voorwaarden gelden dan deze uit het Besluit van de Vlaamse regering van 09 december 2005;
- er is geen reglementaire basis aanwezig die het toekennen van leningen ter financiering van grondaankopen toelaat;
- de wettigheidscontrole van de hypotheekrang, het maximale leningsbedrag en de duur van de lening kon slechts beperkt worden uitgevoerd aangezien een nieuw uitvoeringsbesluit, waarin de nadere regelen rond die bepalingen zouden worden opgenomen, tot op heden niet in werking trad.

Die aandachtspunten werden meegedeeld aan de minister bevoegd voor Wonen.

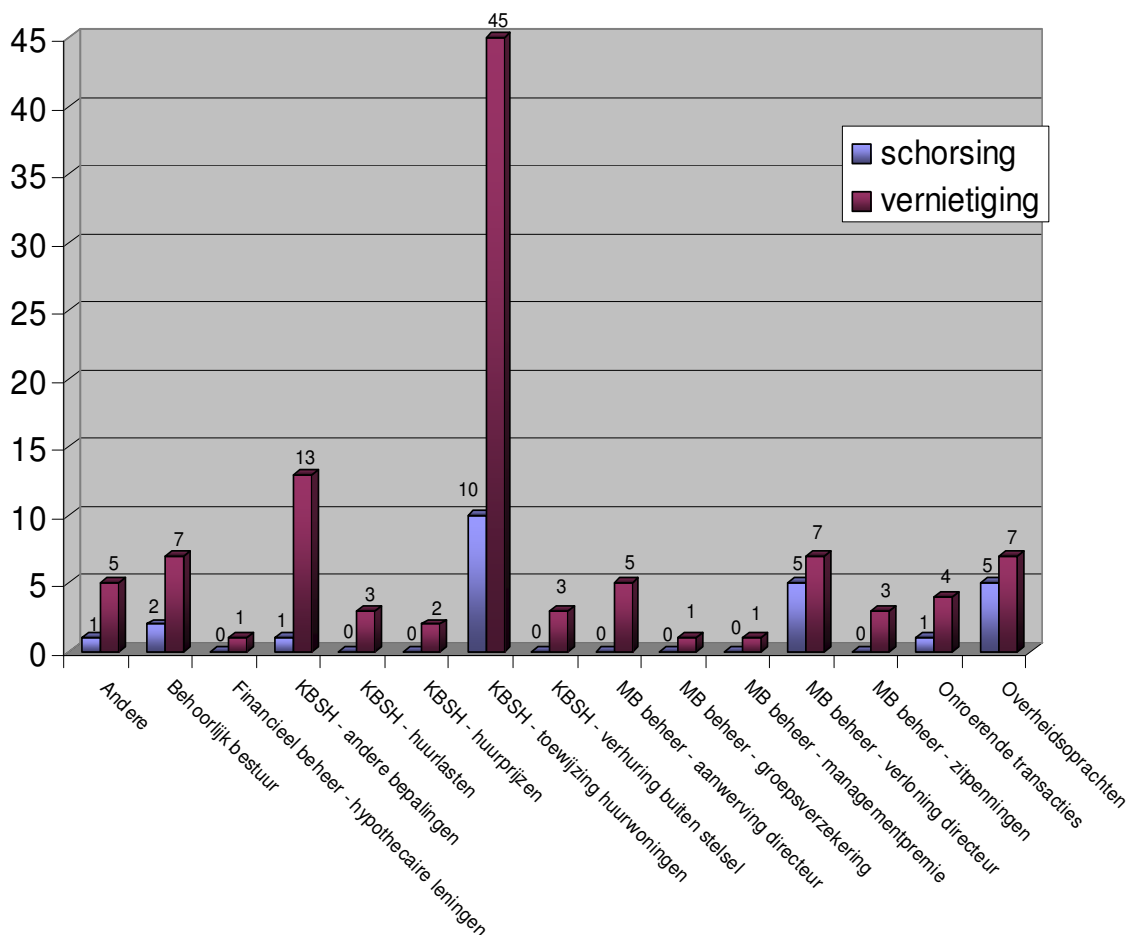
5.1.2 Schorsingen, vernietigingen en ingebrekestellingen

In 2011 hebben de toezichthouders 108 beslissingen van sociale woonactoren vernietigd en 25 beslissingen 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 de in 2011 vernietigde beslissingen werden 35 beroepen ingediend op basis van artikel 47, §1 VWC. Van de ingediende beroepen werden er 14 ingewilligd en 21 niet ingewilligd (grafiek 5).

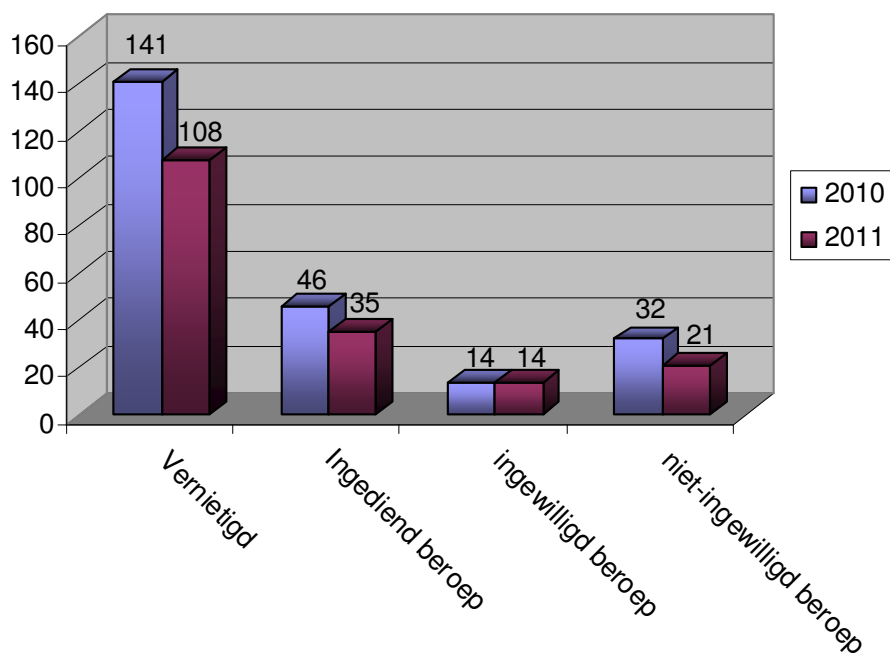
De toezichthouder kan op basis van artikel 47, §2 VWC actoren ook in gebreke stellen met het oog op het opleggen van een administratieve geldboete. De grafiek 6 geeft de verdeling weer van de ingebrekestellingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Grafiek 4: schorsingen* en vernietigingen per categorie

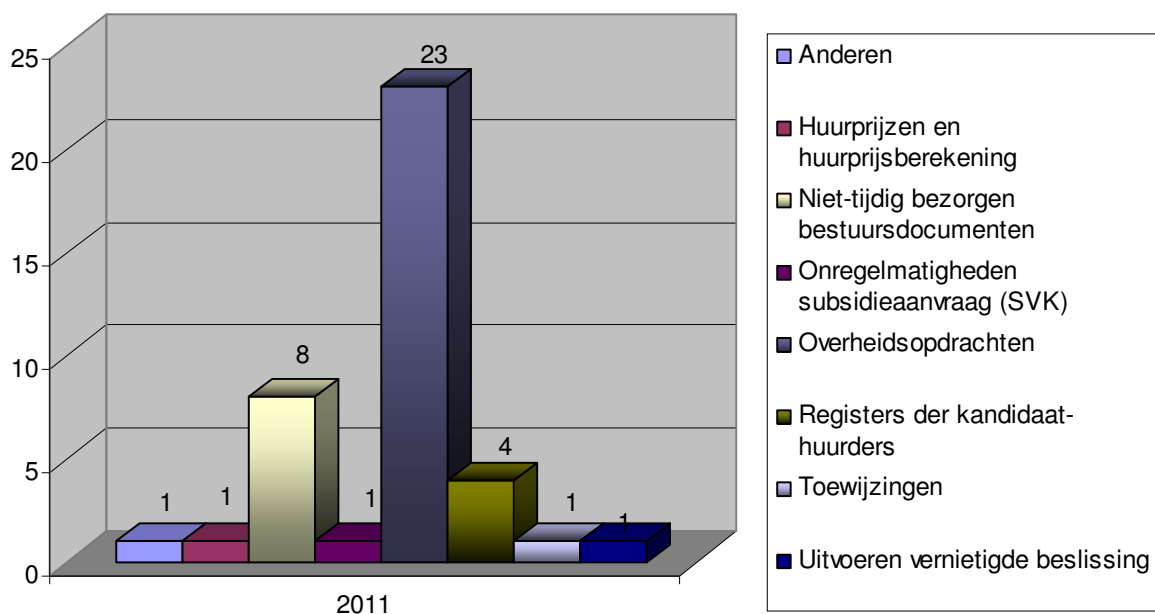


* enkel de schorsingen die niet hebben geleid tot een vernietiging worden vermeld

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, 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 de maatregelen die 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 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. Dat artikel stelt namelijk dat met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikel 269 tot 274 van het Strafwetboek, een persoon wordt gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro 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 rwo.be³⁸ 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. Het agentschap ontving daarover immers geregeld vragen en moest ook in de door de verhuurders doorgestuurde dossiers constateren dat de eigen sanctiemiddelen onvoldoende waren benut.

Op de website worden de acties opgesomd die de eerstelijnscontroleur zelf kan ondernemen met het oog op het bewijzen van vermeende domiciliefraude. Wanneer er conflicten ontstaan tussen de door de verhuurder vastgestelde gezinssamenstelling of hoofdverblijfplaats en de visie van de huurder, wordt de verhuurder aangeraden om de bijstand in te roepen van het agentschap Inspectie RWO.

³⁸ Info op de webpagina 'Instrumenten van de toezichthouders' van rwo.be

Als het agentschap oordeelt dat het dossier voldoende onderbouwd is, volgt het de volgende procedure:

- intern (voor)onderzoek (enkele voorbeelden van mogelijke onderzoeksdaaden: opvragen waterverbruik aan bevoegde instantie, bevragen van postbode(s) over briefwisseling, informeren bij werkgever(s) naar opgegeven adres voor controle bij ziekte etc.) – bepaalde onderzoeksdaaden worden soms verricht na de bespreking van het dossier ter plaatse (zie volgende stap in de procedure);
- bespreking van het dossier ter plaatse met verantwoordelijken van woonactor (eventueel in aanwezigheid van wijkagent indien die reeds vaststellingen heeft gedaan);
- buurtonderzoek bij huurwoning en woning domicilieadres van vermoedelijke bijwoner of vermoedelijke hoofdverblijfplaats van huurder;
- huiszoeking(en);
- verhoren van huurder(s) en in voorkomend geval de vermoedelijke bijwoner(s);
- opstellen van processen-verbaal en doorsturen voor verder gevolg naar procureur des Konings.

Het aantal stappen van de procedure die dienen te worden doorlopen verschilt uiteraard per dossier.

Op de website rwo.be³⁹ worden ook de resultaten weergegeven die sedert 2010 worden geboekt in het kader van de bestrijding van de domiciliefraude. Het betreft alleen de dossiers waarin het agentschap daadwerkelijk is opgetreden (acties in het kader van een administratieve en/of strafrechtelijke sanctie).

Zoals vermeld in het jaarrapport 2010 werden door de toezichthouders in 2010 in 7 dossiers processen-verbaal opgesteld in het kader van vermoedelijke domiciliefraude. Eén dossier werd geklasseerd ingevolge regularisatie; de vermoedelijke bijwoner had namelijk na het buurtonderzoek zijn domicilie verplaatst naar de sociale huurwoning. Begin 2011 evenwel stelde de woonactor de toezichthouder ervan in kennis dat de bijwoner opnieuw zijn domicilie had verplaatst. Gelet op de historiek in het dossier werd de lokale politie (nieuw domicilieadres) door de toezichthouder aangeschreven met een vermelding van de feiten opdat hij hiermee rekening kon houden bij de woonstcontrole ingevolge domiciliewijziging. De actor werd gevraagd (blijvend) na te gaan of de huurder van de betrokken sociale woning aan zijn huurdersverplichtingen voldoet. Uit contacten met voornoemde lokale politie begin 2012 blijkt dat er ernstige vermoedens zijn van niet-bewoning van dit nieuwe domicilieadres door betrokkene; dit dossier kent zeker nog een verder vervolg.

In een tweede dossier was er sprake van niet-bewoning door de huurder (en zelfs onderverhuring aan derden). Die zaak werd door het parket zonder gevolg gerangschikt omdat de verdachte niet kon worden verhoord en niet aan te treffen was. De woonactor in kwestie besliste de huurovereenkomst op te zeggen.

De andere 5 zaken werden door het Parket geseponneerd ingevolge onvoldoende bewijzen. In 1 dossier had nochtans zowel de huurder als de vermoedelijke bijwoner de feiten inzake domiciliefraude toegegeven. Het agentschap contacteerde begin 2011 het bevoegde Parket om duiding te vragen over de seponering. Uit het antwoord blijkt dat de bijwoning als een aflopend misdrijf wordt beschouwd op basis van de huidige reglementering. Deze kwalificatie wordt door het agentschap Inspectie RWO nader onderzocht. In het kader van de procedure “administratieve boete” werd de huurder in die zaak begin 2011 ook door de toezichthouder in gebreke gesteld met het verzoek zich binnen een bepaalde termijn in regel te stellen. Die huurder heeft vervolgens zijn toestand geregulariseerd en heeft het voordeel dat hij twee jaar genoten heeft, met name een lagere huurprijs, bijbetaald. Er hoefde bijgevolg geen boete te worden opgelegd.

³⁹ Resultaten op webpagina ‘Instrumenten van de toezichthouders’ van rwo.be

Dat tot op heden slechts één huurder in gebreke werd gesteld in het kader van domiciliefraude kan misschien vragen oproepen, maar er zijn toch enkele knelpunten waarmee rekening moet worden gehouden. Zo is er in eerste instantie de bewijslast en de uitgebreidheid van de te volgen procedure. Ten tweede is er het gegeven dat het niet mogelijk is een boete op te leggen indien een huurder, na weigering door de verhuurder van het verzoek van de inwoning van een derde, vervolgens zonder toestemming betrokkene (verder) laat bijwonen. Het laten inwonen van derden zonder de toestemming van de verhuurder valt namelijk niet onder de verplichtingen opgenomen in artikel 92, §3 van de Vlaamse Wooncode. Strafrechtelijke sancties ten opzichte van de huurder zijn in dergelijke gevallen om dezelfde reden niet mogelijk.

Die anomalie werd door het agentschap gesignaleerd aan de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO met de vraag om art. 92, §3,1° VWC in die zin aan te passen dat de toestemming van verhuurder vereist is voor bijwoning⁴⁰. Dat zou voortaan het opleggen van een administratieve sanctie en uiteraard ook een strafrechtelijke sanctie moeten mogelijk maken.

Zolang deze aanpassing niet is gebeurd, kan in dergelijke gevallen alleen maar een administratieve maatregel worden opgelegd. In die zin werd in 2011 een huurder aangemaand om zich in regel te stellen en zijn bijwoners niet langer te huisvesten. De huurder ging hier niet op in en zijn huurovereenkomst werd uiteindelijk opgezegd.

In 2011 werden er ook 4 processen-verbaal in het kader van domiciliefraude opgesteld.

Twee processen-verbaal handelden over een mogelijke domiciliefraude gepleegd door 2 huurders van éénzelfde actor. Beide huurders, ex-partners, werden verdacht van samenwonen in één van beide huurwoningen. De toezichthouders voerden buurtonderzoeken uit, verhoorden de huurders en verrichtten een huiszoeking. Het parket seponeerde de dossiers wegens onvoldoende bewijzen.

Na kennisname van de seponering van verschillende dossiers schreef de minister van Wonen op voorstel van het agentschap Inspectie RWO op 24 maart 2011 het College van Procureurs-generaal aan om de aandacht te vestigen op het maatschappelijk probleem van domiciliefraude in de sociale huisvestingssector. De minister stelde daarbij dat de onderzoeken door de toezichthouder veel weerklank krijgen binnen de huurderspopulatie en de sector van de sociale verhuurders maar dat de effecten van hun inspanningen zouden teniet gaan wanneer hun processen-verbaal door seponering geen aanleiding zouden geven tot vervolging.

In het antwoord d.d. 19 mei 2011 stelde het College dat de bestrijding van domiciliefraude geen prioriteit heeft binnen het Openbaar Ministerie. Niettegenstaande die melding werd toch het belang van de processen-verbaal opgesteld door de toezichthouders ten volle onderschreven.

Als reactie op dat antwoord heeft de minister bij brief van 28 juni 2011 er op aangedrongen om de domiciliefraude alsnog als een prioriteit te behandelen binnen het Openbaar Ministerie in het bijzonder in geval van recidive en aanhoudende domiciliefraude.

Tijdens de samenkomst van de Commissie Handhavingsbeleid RWO⁴¹ op 25 november 2011 werd die problematiek door de administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO nogmaals onder de aandacht gebracht van de Parketten. Bij die gelegenheid herhaalden zij dat de bedoelde bestrijding voor hen geen prioriteit is en dat enkel zou worden opgetreden als er een georganiseerd karakter kan worden gedetecteerd. In individuele gevallen zouden de dossiers elk op zich worden beoordeeld. Dat neemt niet weg dat het agentschap blijvend aandacht zal schenken aan de strijd tegen de domiciliefraude. In 2011 heeft het agentschap op eigen initiatief en dus niet op aangeven van een actor 2 processen-verbaal opgemaakt in 2 dossiers waarbij de

⁴⁰ Deze vereiste werd wel opgenomen in de typehuurovereenkomst (art. 1, 3° van de bijlagen I en II van het KBSH).

⁴¹ Dit is een regelmatig overleg tussen vertegenwoordigers van de partners betrokken bij het handhavingsbeleid ruimtelijke ordening, huisvesting en onroerend erfgoed. Het gaat om vertegenwoordigers van het agentschap Inspectie RWO, het Parket, de politie, de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid en de gemeenten.

domiciliefraude werd bewezen aan de hand van KSZ-uittreksels. De inbreuken waren van een dergelijke aard dat, op aangeven van het agentschap, de verhuurders beslisten de huurovereenkomsten op te zeggen. Omwille van de ernst van de feiten besliste het agentschap om beide dossiers ook voor verder strafrechtelijk vervolg door te sturen. Begin 2012 werd het agentschap ervan in kennis gesteld dat in 1 zaak een minnelijke schikking werd getroffen van 250 euro; het burgerrechtelijk luik was nog niet afgerond. Het andere dossier was begin 2012 nog in onderzoek bij het bevoegde Parket. In de burgerrechtelijke zaak werd door de vrederechter begin 2012 een vonnis in het voordeel van de verhuurder uitgesproken.

Dat eerste weliswaar bescheiden succes bij het Parket geeft toch enige hoop voor de afhandeling van toekomstige dossiers. Op de website rwo.be werd dan ook een oproep geplaatst naar de sociale verhuurders om soortgelijke dossiers ter kennis te brengen van het agentschap in de gezamenlijke strijd tegen domiciliefraude.

Het is ook het opzet van het agentschap om een samenwerking en/of overleg op te starten met andere instanties die worden geconfronteerd met de bedoelde problematiek.

Zoals hoger vermeld handelen de meeste dossiers die het agentschap bereiken over domiciliefraude. Op de tweede plaats komen de dossiers waarin een inbreuk op de **taalbereidheid** wordt vastgesteld en die met het oog op het opleggen van een administratieve boete worden doorgestuurd. Een toelichting omtrent de behandeling van een dergelijke inbreuk, een mogelijk te volgen procedure door de verhuurders en de resultaten van de acties van het agentschap werden ook op de voornoemde website⁴² geplaatst.

In het vorige jaarrapport werd reeds aangehaald dat dergelijke inbreuken pas vanaf 2010 konden worden vastgesteld. De afdeling Toezicht ontving tot eind 2011 4 dossiers (waarvan 3 in het jaar 2010) waarin de huurder (enkel) de verplichting inzake taalbereidheid niet had nageleefd. Die huurders werden daarvoor in gebreke gesteld en aangemaand om te voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. Naargelang het geval was dat binnen een periode van 1 jaar, indien de tekortkoming op het einde van de proefperiode werd vastgesteld of vóór het einde van de proefperiode, indien de tekortkoming tijdig werd vastgesteld en er voldoende tijd (van de proefperiode) restte om alsnog aan de voorwaarde te voldoen.

Het opleggen van een administratieve boete op het einde van de proefperiode zoals voorzien in artikel 32, §3 van het kaderbesluit sociale huur is namelijk niet altijd mogelijk. Dat is sterk afhankelijk van het tijdstip waarop de tekortkoming wordt vastgesteld en het dossier door de verhuurder voor verder gevolg wordt doorgestuurd naar de toezichthouder.

De bepaling van de termijn om zich in regel te stellen is niet evident ingevolge 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 betrokkene terechtkomt, de beschikbaarheid van een cursus (dag- of avondcursus), eventuele redenen waarom betrokkene de cursus niet kon aanvatten en waardoor de verplichting werd opgeschort.

De door de toezichthouder op te leggen termijn tot regularisatie dient bijgevolg individueel te worden bepaald. Desgevallend wordt het bevoegde Huis van het Nederlands gecontacteerd om een antwoord te verkrijgen op voornoemde vragen. Op basis daarvan wordt een "redelijke" termijn bepaald. Voor zover mogelijk zal die termijn lopen tot het einde van de proefperiode maar dat kan slechts als er voldoende tijd rest van de proefperiode om te voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. Dat knelpunt in de reglementering werd ook meegedeeld aan de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO met het voorstel om de tekst van het kaderbesluit sociale huur te

⁴² Info op de webpagina 'Instrumenten van de toezichthouders' van rwo.be.

wijzigen in die zin dat de verhuurder, nadat deze tijdens de proefperiode door het Huis van Nederlands in kennis werd gesteld van het in gebreke blijven van de huurder (heeft cursus niet gestart of 80 % van de lessen niet bijgewoond), dat op zijn beurt onmiddellijk meedeelt aan het agentschap of de toezichthouder.

Ingevolge een blijvende tekortkoming werd aan één van de betrokken huurders begin 2011 een administratieve boete opgelegd (zie verder Particulieren: administratieve geldboetes huurders).

De andere in gebreke gestelde huurders hebben hetzij in september 2010, hetzij in september 2011 de cursus gestart. De ingebrekestelling kan bijgevolg beschouwd worden als een zeker afschrikmiddel dat kan zorgen voor het beoogde resultaat m.n. het (alsnog) voldoen door de huurder aan de verplichting inzake taalbereidheid zonder dat de procedure dient te worden voortgezet en er effectief een administratieve boete dient te worden opgelegd.

Controle op aanwending renovatiepremie

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 huisvesting.

In 2010 vroeg de afdeling Toezicht enkele dossiers op bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. Zodra ze werden bezorgd werden op basis van die dossiers en de relevante reglementering de knelpunten opgelijst met betrekking tot een mogelijke controle ter plaatse en werd een strategie uitgewerkt.

Een eerste steekproef van 10 dossiers werd tijdens het jaar 2011 gecontroleerd.

Er werd daarbij nagegaan of de werken waarvoor een premie werd toegekend werden uitgevoerd en of daarbij de gefactureerde materialen werden gebruikt. Het is de bedoeling om in een latere fase ook een uitspraak te doen over hoe de werken zijn uitgevoerd.

In geen van de 10 onderzochte dossiers werden inbreuken vastgesteld.

Op vraag van het agentschap Wonen-Vlaanderen werd in 2011 ook een onderzoek gevoerd in 1 specifiek dossier in het kader van de voorziene beroepsprocedure ingevolge weigering van de renovatiepremie. Er werd immers een renovatiepremie geweigerd voor een woning waarvoor reeds een premie werd toegekend aan een voorgaande eigenaar. De nieuwe eigenaar van de woning oordeelde dat de oorspronkelijke renovatiepremie onterecht werd toegekend wat een reden tot terugvordering kan zijn voor het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek door het agentschap Inspectie RWO oordeelde het agentschap Wonen-Vlaanderen dat er te weinig draagkrachtige elementen waren om over te gaan tot een terugvordering van de oorspronkelijke renovatiepremie.

6 Maatregelen, boetes en invorderingen

Sociale woonactoren: verweerschriften – administratieve boetes

Een toezichthouder kan een woonactor in gebreke stellen op basis van de modaliteiten die in uitvoering van art. 47, §2 VWC werden uitgewerkt in art. 6 van het Toezichtbesluit. De woonactor kan in overeenstemming met art. 6, §2, 3° van het Toezichtbesluit, een aangetekend verweerschrift bezorgen. Op straffe van onontvankelijkheid moet dat verweerschrift binnen de 30 dagen die volgen op de dag van de afgifte bij de post van de ingebrekestelling ingediend worden.

Bij handhaving van de overtreding of bij het plegen van een vergelijkbare overtreding kan er door de toezichthouder een administratieve boete worden opgelegd.

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 2011 12 verweerschriften tegen ingebrekestellingen ingediend. Vier verweerschriften werden niet ontvankelijk verklaard. In dergelijk geval wordt er geen uitspraak gedaan over de gegrondheid van het verweerschrift. Van de 8 verweerschriften die wel ontvankelijk werden beschouwd, werden er 1 gegrond en 2 slechts gedeeltelijk gegrond bevonden.

Het interne comité adviseert de toezichthouder ook over het al dan niet opleggen van de administratieve boetes en stelt het gepaste bedrag voor. Het comité waakt daarbij over een eenvormige toepassing en een gelijke behandeling bij het opleggen van die geldboetes. De voorzitter van het comité maakt deel uit van de subwerkgroep "Bestuurlijke beboeting" van het MOVI-netwerk Inspectie waarin ervaringen inzake administratieve beboeting worden uitgewisseld.

Er werd in 2011 aan 1 SHM en 1 SVK een administratieve geldboete opgelegd ten bedrage van respectievelijk 3.500 en 4.000 euro. Zoals in het verslag van vorig jaar staat vermeld, diende begin 2011 een actor die in 2010 een boete werd opgelegd, bij de Raad van State een verzoekschrift tot nietigverklaring in tegen de beslissing inzake het opleggen van de geldboete. Begin 2012 was er nog geen uitspraak in die zaak.

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 begunstigten 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 2011 dienden er geen subsidies bij actoren te worden terug- en/of ingevorderd door het agentschap Inspectie RWO.

De evaluatie van een aantal elementen in de subsidieaanvraag t.a.v. het agentschap Wonen-Vlaanderen tijdens de financiële controles bij de sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden heeft in 2011 wel aanleiding gegeven tot verschillende verzoeken aan dat agentschap tot terugvordering of verrekening van subsidies bij deze actoren. Hierover leest u meer in rubriek 5.1.1.3 Financiële controle.

Tijdens een steekproefsgewijze controle op de verkoop van sociale kavels werden enkele inbreuken vastgesteld. Die inbreuken werden ook meegedeeld aan het agentschap Wonen-Vlaanderen met het oog op terugvordering van de toegekende subsidies. Die problematiek wordt behandeld in 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, 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 de maatregelen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen.

In 2011 werd er geen administratieve maatregel opgelegd aan een verhuurder.

Particulieren: administratieve geldboetes huurders

Zoals hoger vermeld onder "Controle op de verplichtingen van de huurder" (rubriek 5.2) werd er begin 2011 een administratieve boete opgelegd aan een huurder die zijn verplichtingen inzake taalbereidheid niet was nagekomen. 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.

De boete werd vastgesteld op 442 euro, i.e. 2x de huurprijs van de betrokken huurder. Bij het vaststellen van dat bedrag werd enerzijds rekening gehouden met de ernst van de zaak maar anderzijds ook met het feit dat het voornamelijk de bedoeling is dat er een signaal wordt gegeven aan de huurder opdat hij alsnog aan de huurdersverplichting inzake taalbereidheid zou voldoen. Het gaat namelijk niet op dat de betrokkene de boete zou betalen zonder dat hij aan de kwetsieuzere verplichting moet voldoen. Dat zou er immers op neerkomen dat een huurder dergelijke verplichting kan "afkopen". Daarom werd de huurder, onverminderd de boete, ook aangemaand alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen aan die verplichting inzake taalbereidheid.

Omwille van het uitblijven van de (vrijwillige) betaling van die boete door de bewuste huurder werd de gedwongen invorderingsprocedure opgestart. De huurder betaalt de boete af via de gerechtsdeurwaarder. Uit contacten met de betrokken sociale verhuurder blijkt daarenboven dat de huurder de cursus heeft aangevat in september 2011.

Particulieren: administratieve maatregelen huurders

Er werd in 2011 aan 1 huurder een administratieve maatregel opgelegd. Meer hierover vindt u terug in het voorgaande hoofdstuk.

Particulieren: terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen

Het agentschap Inspectie RWO is bevoegd de subsidies, toelagen, premies en tegemoetkomingen in te vorderen bij de begunstigten 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).

Het agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgde in de loop van 2011 34 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.

In 2011 werden er door het agentschap Inspectie RWO vervolgens 39 dwangbevelen uitgevaardigd.

De betrokken binnendienst volgt niet alleen de invorderingsdossiers op (de voortgang en de afbetalingen), maar ook de lopende procedures voor de rechtbanken. Zoals vermeld in vorig jaarverslag tekende in 2010 een schuldenaar hoger beroep aan tegen het vonnis van eerste aanleg waarbij zijn verzet tegen een dwangbevel ongegrond werd verklaard. Op 23 december 2011 heeft het Hof van Beroep in die zaak een gunstig eindarrest ten aanzien van het Vlaams Gewest geveld.

Sinds midden 2007, het tijdstip waarop werd gestart met de invordering door het agentschap Inspectie RWO, werd tot en met het jaar 2011 voor een totaal bedrag van 789.077,73 euro ingevorderd. Vaak gaat het om moeilijk invorderbare bedragen hetzij omdat betrokkenen onvermogen zijn, in schuldbemiddeling zitten, naar het buitenland vertrokken zijn, enz. Tot begin 2012 werd daarvan toch nog 232.043,82 euro (weliswaar met inbegrip van wettelijke interesten) door de schuldenaars daadwerkelijk terugbetaald.

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

Klachten

Het klachtendecreet⁴³ verleent de burger het recht om kosteloos een klacht in te dienen bij een bestuursinstelling over de handelingen en de werking van die instelling. 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 2011 werden geen dergelijke klachten ontvangen.

Het klachtendecreet regelt de eerstelijnszorg. Klachten tegen sociale woonactoren 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 dienst kan een bemiddelende rol opnemen. De afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO 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.

In 2011 kreeg de afdeling Toezicht 94 klachten te verwerken die betrekking hadden op een sociale woonactor. Dat was een daling met 18% in vergelijking met 2010. Van die klachten bleken er 42 niet ontvankelijk, vooral omdat de klager nog niet alle voorziene beroepsprocedures had uitgeput. Twaalf dossiers werden gegrond verklaard.

De meeste klachten werden per brief bezorgd (58), tegenover 29 per mail en 7 per telefoon. In vergelijking met vorig jaar werden e-mail en vooral telefoon vaker als medium gebruikt.

In 75 dossiers kwam de klacht rechtstreeks van de burger. In de andere gevallen gebeurde dat via het kabinet van de minister bevoegd voor Wonen of via het georganiseerde middenveld.

Van de 94 klachten hadden er 90 betrekking op het toezichtsdomein sociale verhuur, 3 op overdrachten, verwervingen en toekenning sociale leningen en 1 op administratieve werking en beheer.

Zoals de voorbije jaren had de grootste groep van klachten betrekking op woningaanvragen of toewijzingen (26), die dan meestal onontvankelijk of ongegrond bleken te zijn. Andere vaak terugkerende onderwerpen waren administratieve fouten (10), herstellingen (9), leefbaarheid (6), de huurprijzen (6), huuropzeg (6), en huurlasten (5).

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. Dat dient te gebeuren per aangetekend schrijven en binnen de wettelijk vastgelegde termijn. De ontvankelijkheid van die verhalen wordt nagegaan door de cel Sociale Verhuur. 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.

⁴³ Decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen, B.S.17.07.2001.

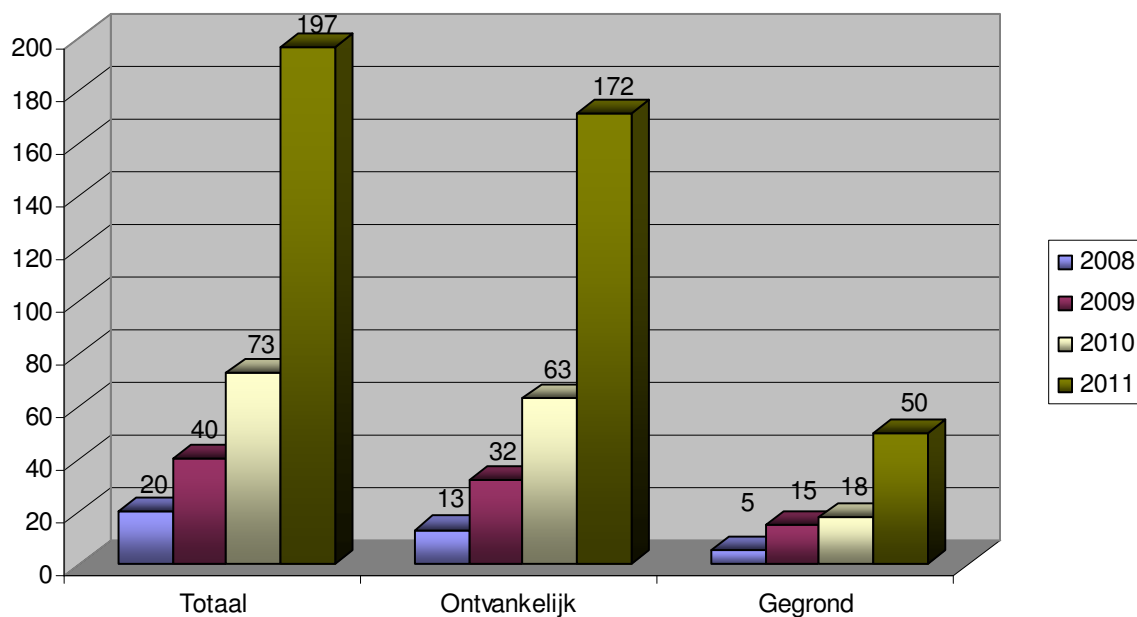
Voor het derde jaar op rij is er een gevoelige verhoging van het aantal ingediende verhalen. In 2008 heeft het agentschap 20, in 2009 40 en in 2010 73 verhalen ontvangen en behandeld. In 2011 waren dat er 197. Die stijging met 170% in het voorbije jaar, is opvallend. De belangrijkste oorzaak is ongetwijfeld de actualisatie van het inschrijvingsregister die de sociale woonactoren in de loop van 2011 hebben doorgevoerd. Dat leidde tot de schrapping van vele kandidaten en dus ook tot een stijging van het aantal verhalen tegen een schrapping.

Van die 197 verhalen bleken er 25 onontvankelijk, omdat er niet voldaan was aan de termijn- en/of vormvereisten. Van de overige 172 werden er 50 gegrond bevonden en 101 ongegrond. In nog eens 21 dossiers was het oordeel van de toezichthouder nog hangende, of heeft de actor zelf een eventuele fout rechtgezet waardoor het verhaal zonder voorwerp was.

Vooral tegen de schrapping uit het kandidatenregister is verhaal ingediend, met name 171 keer. In 9 gevallen betrof het een weigering om een woning versneld toe te wijzen of het niet behandelen van een dergelijke vraag. Tegen de beslissing om geen woning toe te wijzen aan een kandidaat (gemotiveerde weigering) werd 5 keer verhaal ingediend, net als tegen de beslissing om een woning aan een andere kandidaat toe te wijzen. In 7 gevallen werd een weigering om ingeschreven te worden of om iemand tot een sociale huurwoning te laten toetreden, aangevochten.

Van de 50 gegrond verklaarde verhalen, hadden er 41 betrekking op een schrapping uit het register, 3 op de (niet-)behandeling van een vraag tot versnelde toewijzing, en telkens 2 op een toewijzing van een woning aan een andere kandidaat, een gemotiveerde weigering, en het weigeren van een inschrijving of toetreding.

Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders



Beroep kandidaat-kopers

Tot slot werd er in 2011 1 ontvankelijk maar niet gegrond verklaard beroep behandeld tegen de toewijzing van een koopwoning op basis van artikel 10 van bijlage 1 aan het Overdrachtenbesluit.

8 Aanbevelingen

De afdeling Toezicht heeft in 2011 meerdere voorstellen tot aanpassing en optimalisering van de reglementering geformuleerd. Het betrof zowel technische aanpassingen als aanpassingen met het oog op een uniform en objectief toezicht op alle actoren.

Als voorbeeld kan verwezen worden naar voorstellen die geformuleerd werden bij de opmaak van het nieuwe Toezichtbesluit dat besproken werd in de rubriek 5.

Er werden aan de afdeling Woonbeleid ook suggesties gedaan tot aanpassing van de Vlaamse Wooncode. Zo werd onder meer gevraagd om de geldende reglementering in verband met de domiciliefraude te optimaliseren. Er werd gevraagd om te voorzien in een decretale verankering voor het opleggen van een dwangbevel bij wanbetaling van de administratieve geldboetes. Tot slot werd voor de erkende huurdiensten een verduidelijking gevraagd van de bepalingen in de Vlaamse Wooncode op basis waarvan de subsidies voor salariskosten en werking moeten verminderd worden met 'andere subsidies'.

Lacunes in de reglementering die in de praktijk problemen met zich meebrengen werden steevast gemeld aan de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO. Zo werden op het vlak van de sociale verhuring op regelmatige basis tekortkomingen aan het Kaderbesluit sociale huur en de verschillende uitvoeringsbesluitenesignaleerd.

Verder werd ook advies gevraagd aan de afdeling Toezicht en werden suggesties geleverd tot bijsturing van het ministerieel besluit inzake de beheersaspecten van SHM's en het Overdrachtenbesluit.

9 Enkele nabeschouwingen

2011 was een druk jaar. Alle hens moesten aan dek.

In 2011 zijn er 238 inspecties ter plaatse uitgevoerd en 68 bestuursvergaderingen bijgewoond. Er is heel wat energie gestoken in een aantal toezichtprojecten die rond specifieke thema's werden uitgevoerd. Er zijn controles verricht op de verkoop en de aankoop van patrimonium, woningen, sociale kavels en panden. De sociale kredietverstrekking is ook niet aan onze aandacht ontsnapt. Er dienden weer beslissingen te worden geschorst en/of vernietigd, in het bijzonder op vlak van de toewijzing van huurwoningen, uiteraard omdat voor 2011 die problematiek een prioritair aandachtspunt was. Veel ingebrekestellingen hadden betrekking op de gunning van werken. In de strijd tegen de domiciliefraude is er eveneens op geen inspanning gekeken. Ook het toezicht op de aanwending van de renovatiepremie is uit de startblokken geschoten. 197 verhalen moesten er worden behandeld.

....

Te veel om op te sommen, maar misschien toch al genoeg om te laten inzien dat wij van Toezicht – we zijn met 37,3 VTE voor het toezicht op 368 actoren – onze bezigheid gehad hebben.

2011 was een belangrijk jaar op vlak van regelgeving m.b.t. toezicht. Bij decreet van 29.04.2011 werd de toezichtregeling gestroomlijnd en uitgebreid. Dat heeft inmiddels zijn neerslag gekregen in een nieuw toezichtbesluit.

We zijn er ons van bewust dat de uitbreiding van het toezicht bijkomende verwachtingen t.a.v. Toezicht heeft gecreëerd, verwachtingen die we zullen inlossen. De aanpassing van artikel 48 van de VWC, waarin de mogelijke sancties vervat zijn t.a.v. woonactoren die hun rol niet, of niet behoorlijk spelen, biedt nu meer uitkomsten voor multidisciplinaire onderzoeken.

Hebben we ons werk goed gedaan?

Het Rekenhof was toch in 2010 tot de conclusie gekomen dat we goed bezig waren:

“De uitoefening van het toezicht over de sociale huisvesting mag terecht als behoorlijk worden omschreven. Het agentschap is er op korte tijd in geslaagd om zijn rol naast de beleidsverantwoordelijke en de uitvoerende organen autonoom en zeer actief in te vullen. Het toezicht beschikt over voldoende en competent personeel ...”.

De minister kon dat blijkbaar bijtreden: *“De uitoefening van het toezicht over de sociale huisvesting mag terecht als behoorlijk worden omschreven”.*

Met inachtneming van de aanbevelingen van het Rekenhof is in 2011 onze werking verder geoptimaliseerd. Zo is het financieel analysesysteem op punt gesteld en operationeel gemaakt. De risicoanalyse en de planning zijn verfijnd. Met het oog op de uitwisseling van ervaring zijn er met andere inspectiediensten contacten gelegd in het kader van netwerkvorming via MOVI. Met de voorstelling van ons jaarverslag 2010 is ook de dialoog geactiveerd met de koepelorganisaties van de sociale woonactoren. We zijn tevens meer gaan communiceren o.m. via de website rwo.be over onze werking en aanpak. Rapporten van onderzoeksprojecten worden daarop publiek gemaakt.

En ook in 2011 zouden we het volgens het Steunpunt Ruimte en Wonen behoorlijk gedaan hebben:

“In het algemeen kunnen we stellen dat er op het werkveld een positieve houding is ten aanzien van de uitoefening van toezicht op het gebruik van overheidsmiddelen. Erkend wordt ook dat het toezicht zoals het op enkele jaren door het agentschap Inspectie RWO is uitgebouwd, de professionalisering in de sector versterkt.”

Maar in datzelfde rapport, recentelijk vrijgegeven, lezen we ook dat er kritische geluiden en een aantal beeldbepalende „slechte” voorbeelden circuleren in de sector (en, zoals uit recente debatten blijkt, ook in het parlement).

Het bijstellen van dat beeld is geen gemakkelijke uitdaging, omdat dat uiteraard te maken heeft met de aard van de relatie toezichthouder en degenen die onder toezicht staan, maar ook omdat het vertrouwen vergt van beide kanten. Op een samenkomst van de stuurgroep die dat onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft begeleid deed de leidend ambtenaar van ons agentschap de volgende oproep “Laat u niet demotiveren door Toezicht. We trekken allemaal aan hetzelfde touw”.

We willen alleszins graag de aanbevelingen, o.m. op vlak van transparantie, communicatie en overleg, van het Steunpunt Ruimte en Wonen in overweging nemen en waar nodig is onze aanpak bijstellen, als daardoor meer vertrouwen wordt gecreëerd en alle partijen hun opdracht in de beste omstandigheden kunnen vervullen. Concreet zal in 2012 inderdaad een goede wisselwerking moeten worden afgesproken met de visitatieraad.

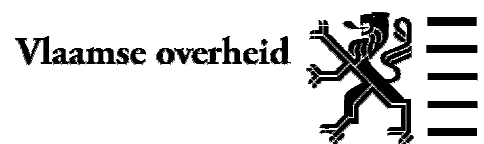
We zijn, hoe dan ook, die inspanning verplicht aan onze opdrachtgevers en klanten, onze sociale huurders, kopers en ontleners. We hebben immers een gezamenlijke missie.

10 Lijst van afkortingen

Cotoe	Overlegvergadering toezichthouders
EKM	Erkende kredietmaatschappij
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IHR	Intern Huurreglement
ISV	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband
ITR	Intern Toewijzingsreglement
KBSH	Kaderbesluit Sociale Huur
MOVI	Netwerk voor management in de Vlaamse overheid
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal verhuurkantoor
Th F	Financiële toezichthouder
Th V&O	Toezichthouder verhuring en overdrachten
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. 20
Grafiek 2: aantal inspecties per categorie, per type actor	p. 21
Grafiek 3: loonschalen directeurs SHM's 2010-2011	p. 27
Grafiek 4: schorsingen en vernietigingen per categorie	p. 44
Grafiek 5: beroepen tegen vernietigingen	p. 45
Grafiek 6: ingebrekestellingen per categorie	p. 45
Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders	p. 55



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