

JAARRAPPORT

2010

AGENTSCHAP INSPECTIE RWO
AFDELING TOEZICHT

Voorwoord

Voor u ligt het tweede jaarrapport van de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO.

U kunt daarin lezen hoe en in welke mate uitvoering is gegeven aan het jaarprogramma 2010. Dat jaarprogramma was opgemaakt op basis van een risico-inschatting, de beleidsoriëntatie en de doeleinden van de beheersovereenkomst. De vooropgestelde doelstellingen en prioriteiten werden grotendeels gehaald.

De toezichthouders zijn het gezicht van het toezicht. Ze legden plaatsbezoeken af bij de sociale woonactoren, ze woonden bestuursvergaderingen bij, voerden buurtonderzoeken uit in het kader van de bestrijding van domiciliefraude en ze traden op waar nodig t.o.v. verhuurders én huurders die hun plichten niet nakwamen.

Die opdrachten werden uitgevoerd binnen de contouren van de bevoegdheden die hen en het agentschap waarin ze opereren, bij decreten en besluiten zijn verleend. De aanpak werd gecoördineerd en gestroomlijnd; accenten en stijl konden verschillen, zoals kan worden verwacht bij elk mensenwerk.

2010 was ook het jaar van de consolidatie van de bevoegdheden van de toezichthouders en van het agentschap Inspectie RWO. Met een besluit van de Vlaamse regering werd het toezicht op het Vlaams Woningfonds geactiveerd. De Vlaamse regering keurde ook een ontwerp van decreet goed dat een verdere stroomlijning van het toezicht moet bewerkstelligen. Een audit van het Rekenhof bevestigde dat het agentschap goed functioneert en dat het toezicht behoorlijk wordt uitgevoerd. Waardevolle aanbevelingen werden inmiddels gerealiseerd of de toepassing ervan is op stapel gezet. Onder meer op het vlak van de optimalisering van de risico-inschatting, het incalculeren van de impact van de risico's en van de jaarlijkse en de meerjarige planning, bleek nog bijsturing en verfijning mogelijk.

Het spanningsveld tussen het toezicht en de vraag naar en de nood aan ondersteuning en coaching bij de woonactoren was ook in 2010 voelbaar. De wetgeving is inderdaad soms complex en het insisteren op de onverkorte en correcte toepassing ervan wordt ervaren als storend en belemmerend, vooral bij gebrek aan kennis van de regelgeving.

De toezichthouders opereren ook nog in een ander spanningsveld. De bevolking en de politici verlangen een sterke, professionele en onafhankelijke toezichthouder, die risico's, mistoestanden opspoort en aanpakt. De actoren willen ruimte en zoveel mogelijk vrijheid voor een eigen invulling van hun opdracht.

Daarmee samenhangend wordt ook de vraag opgeworpen naar het effect van het toezicht. Het effect is aannemelijk wanneer de rechten van de kandidaat-huurders, -kopers, ontleners en de belangen van de Vlaamse overheid zoveel als mogelijk worden gevrijwaard, de geïnvesteerde middelen behoorlijk worden besteed en de professionalisering van de woonactoren verbetert. Dat meten is echter niet eenvoudig. Bijvoorbeeld het aantal schorsingen, vernietigingen en boetes kan op zich geen indicator zijn. We laten het dus aan de lezer van dit rapport over het effect van onze acties in te schatten.

Wij geloven alleszins in onze opdracht en de relevantie ervan voor de maatschappij. Dat geloof bijbrengen bij eigen medewerkers én diegenen die aan dat toezicht zijn onderworpen moet een blijvende zorg zijn. Consequent, professioneel en transparant handelen zijn alleszins de basisvoorwaarden hiertoe. Via overleg, debat en uitleg kan de aanvaarding van het toezicht verder worden versterkt.

Met de spanning tussen toezicht en handhaving enerzijds en coaching anderzijds, alsook tussen de regel en de praktijk zal zowel de toezichthouder als degene waarop toezicht wordt ugeoefend moeten leren omgaan.

Brussel, 31 maart 2011.

Paul MICHEL
Afdelingshoofd/toezichthouder

Hubert BLOEMEN
Administrateur-generaal

Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	4
Lijst van afkortingen	5
Lijst van grafieken.....	5
Missie, taken en bevoegdheden	6
Organisatie en werking	11
Organogram.....	11
Interne werking – organisatie toezicht	12
Planning	13
Samenwerking en netwerking	16
Communicatie	17
Personeel.....	18
Toezihtactiviteiten.....	19
Toezicht op de sociale woonactoren	19
Acties per toezichtdomein	22
Overheidsopdrachten	22
Reglementair kader - aanpak	22
Opvolging bestuursbeslissingen	22
Toezichtprojecten.....	22
Administratieve werking en beheer	24
Reglementair kader - aanpak	24
Opvolging bestuursbeslissingen	25
Toezichtprojecten.....	26
Financiële controle.....	28
Reglementair kader - aanpak	28
Opvolging bestuursbeslissingen	28
Toezichtprojecten.....	28
Sociale verhuur	34
Reglementair kader - aanpak	34
Opvolging bestuursbeslissingen	34
Toezichtprojecten.....	34
Overdrachten, verwervingen en toekenning sociale leningen.....	37
Reglementair kader - aanpak	37
Opvolging bestuursbeslissingen	38
Toezichtprojecten.....	38
Globale evaluatie sociale woonorganisaties	42
Toezicht op de particulieren.....	44
Sancties (boetes en invorderingen)	47
Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers	50
Aanbevelingen	52
Enkele nabeschouwingen.....	52

Lijst van afkortingen

BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
Cotoe	Overlegvergadering toezichthouders
EKM	Erkende kredietmaatschappij
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IHR	Intern Huurreglement
ISV	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband
ITR	Intern Toewijzingsreglement
KBSH	Kaderbesluit Sociale Huur
NBB	Nationale Bank van België
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
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

Lijst van grafieken

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen + inspecties door de toezichthouders	p. 19
Grafiek 2: inspecties per categorie	p. 20
Grafiek 3: evolutie loonschalen directeurs SHM's 2009-2010	p. 25
Grafiek 4: schorsingen en vernietigingen per categorie	p. 41
Grafiek 5: beroepen tegen vernietigingen	p. 42
Grafiek 6: ingebrekestellingen per categorie	p. 42
Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders	p. 50

Missie, taken en bevoegdheden

Reglementair kader

Binnen het agentschap Inspectie RWO heeft de afdeling Toezicht als taak er voor te zorgen dat de externe huisvestingsactoren (de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds¹, de erkende huurdiensten², het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de erkende kredietmaatschappijen, 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 zij toe op de werking en de activiteiten van die actoren en dient zij er door middel van een georganiseerde controle over te waken dat de begunstigten 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 missie van de afdeling Toezicht is vervat in het oprichtingsbesluit³ van het agentschap Inspectie RWO en in de Vlaamse Wooncode (VWC) waarin ook de bevoegdheden van de toezichthouders vermeld staan.

De toezichthouder oefent in het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen toezicht uit op de verrichtingen van de sociale woonorganisaties⁴, krachtens titel V (de sociale woonorganisaties), VI (instrumenten van het woonbeleid) en VII (de verhuringen van woningen in de sociale sector) van de Vlaamse Wooncode, en op de verrichtingen, krachtens titel VI en VII, van de OCMW's, de gemeenten en verenigingen ervan. In zijn ambtsgebied houdt de toezichthouder tevens toezicht op de toekenning van sociale leningen met gewestwaarborg, vermeld in artikel 78 van de VWC, die worden toegekend door een andere instantie dan een sociale woonorganisatie.

Actoren

Actoren	Aantal op 31.12.2010
Sociale huisvestingsmaatschappijen	103
Sociale verhuurkantoren	53
Erkende kredietmaatschappijen	38
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	145
Totaal	349

¹ Op 12 maart 2010 besliste de Vlaamse regering om het toezicht bij het Vlaams Woningfonds (VWF) door de toezichthouders te activeren. De controle bij het VWF gebeurde tot dan door twee regeringscommissarissen. Voor de vervanging van die regeringscommissarissen door toezichthouders diende artikel 46 van het decreet d.d. 24.03.2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid in werking te treden.

² De huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren

³ Besluit van de Vlaamse regering van 10.11.2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, B.S. 11.01.2006.

⁴ De sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds en de erkende huurdiensten

Bevoegdheden

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 opschorten 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 kon al 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.

Het decreet van 21.11.2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008 heeft een §3 toegevoegd aan artikel 29bis VWC. De bevoegdheid om beslissingen te schorsen en te vernietigen en om administratieve geldboetes op te leggen werd hierdoor in de Vlaamse Wooncode uitgebreid naar alle instanties die beslissingen nemen krachtens titel VI (subsidiëring) en VII (sociale verhuring) van de Vlaamse Wooncode.

In extreme gevallen kan de toezichthouder 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 indien haar werking in gebreke blijft.

Ter concretisering van de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode omtrent de bevoegdheid van de toezichthouder zijn nadere regels vastgelegd in het zogenaamde Toezichtbesluit⁶.

⁵ Een beslissing is definitief vernietigd wanneer het beroep bij de Vlaamse regering tegen een door de toezichthouder vernietigde beslissing, niet wordt ingewilligd.

⁶ Besluit van de Vlaamse regering van 18.07.2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, B.S. 23.09.2008.

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; zo moet hij erop toezien dat de huurders van een sociale woning hun verplichtingen nakomen en kan hij desnoods, dus ook tegenover huurders, sanctionerend optreden.

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 deze 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 de huurder ook een administratieve boete worden opgelegd.

Voor de in het kader van domiciliefraude strafbaar gestelde feiten heeft de toezichthouder de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie.

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.

Voorstel tot aanpassing Vlaamse Wooncode

Op 15 oktober 2010 hechtte de Vlaamse regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De aanpassingen bevatten enerzijds aanvullingen om de woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren en anderzijds technisch-juridische wijzigingen waaronder een aantal aanpassingen aan de bevoegdheden van de toezichthouders.

In vergelijking met de huidige regeling wordt in het ontwerpdecreet het toezicht beperkt t.a.v. de VMSW, met name tot de verrichtingen die de VMSW kan stellen als was ze een sociale huisvestingsmaatschappij en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

Wat de EKM's betreft wordt het toezicht daarentegen uitgebreid. Op dit ogenblik is 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 vallen momenteel dus niet onder het toezicht van de toezichthouder. In het ontwerpdecreet wordt er voor geopteerd om alle verrichtingen van de EKM's onder het toezicht te plaatsen.

⁷ Besluit van de Vlaamse regering van 12.10.2007 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.

De samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten (VOB) valt nu reeds onder het toezicht van de toezichthouder maar hij beschikt momenteel niet over sanctiemogelijkheden. Het sanctiemechanisme van schorsing en vernietiging wordt in de ontworpen regeling uitgebreid naar de beslissingen van de EKM's en de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten.

Tot slot worden in het ontwerpdecreet een aantal aanpassingen voorgesteld aan de huidige regeling inzake het opleggen van administratieve geldboetes.

Het ontwerpdecreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd ingediend bij het Vlaams Parlement. Het Vlaams Parlement heeft zich hier in 2010 echter niet meer over gebogen.¹⁰

Beheersovereenkomst

Op 03.12.2010 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 rechtmatige 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.

Ad hoc opdrachten

In 2010 heeft de afdeling Toezicht van de minister bevoegd voor Wonen verschillende ad hoc opdrachten ontvangen. Zo werd onder meer gevraagd om de erkende kredietmaatschappijen bij te staan bij de ontwikkeling van een degelijk werkend systeem van interne controle, om bijzondere aandacht te besteden aan de correcte boeking en afrekening van huurlasten en tot slot werd eind 2010 gevraagd om samen met de VMSW een controlesysteem uit te werken voor de gegevens die door de SHM's worden aangeleverd voor de berekening van de gewestelijke sociale correctie (GSC).

Doorlichting Rekenhof

Het Rekenhof heeft in 2010 de afdeling Toezicht doorgelicht en kwam onder meer wat de bevoegdheden van de toezichthouders betreft tot de algemene conclusie dat de toezichthouder behoorlijk slagvaardig is dankzij diverse mogelijkheden om op te treden. Volgens het Rekenhof wordt die slagvaardigheid wel beperkt door een gebrek aan uitvoeringsbesluiten en een korte schorsingstermijn (2 dagen).

De activering door de Vlaamse regering van het toezicht bij het Vlaams Woningfonds¹¹ komt alvast tegemoet aan de eerste bekommernis van het Rekenhof. Het Vlaams Woningfonds weigerde echter de volledige draagwijdte van dat nieuwe toezicht te aanvaarden. Pas na het inwinnen van juridisch advies was het Vlaams Woningfonds

¹⁰ Op 15 maart 2011 werd dit ontwerp aangenomen door de Commissie Woonbeleid, Stedenbeleid en Energie van het Vlaams Parlement.

¹¹ Zie hieromtrent voetnoot nr. 1

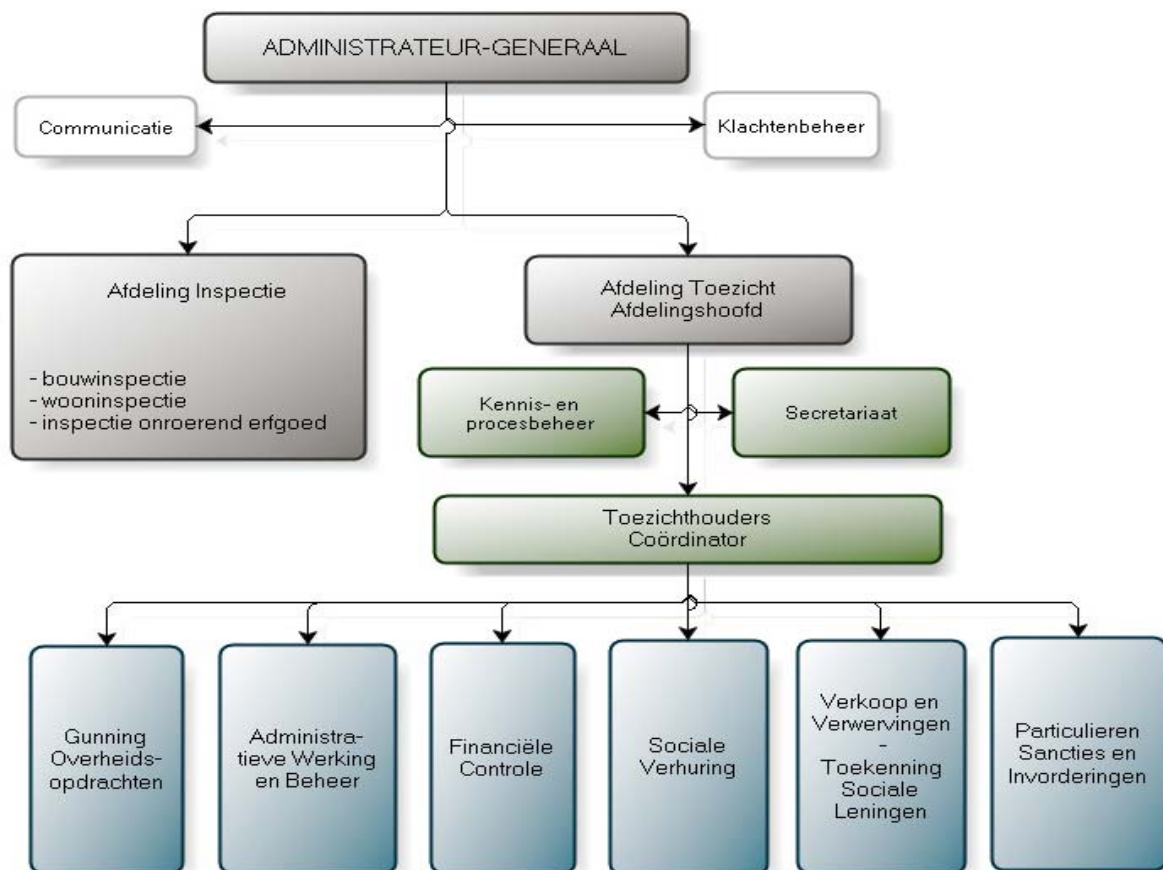
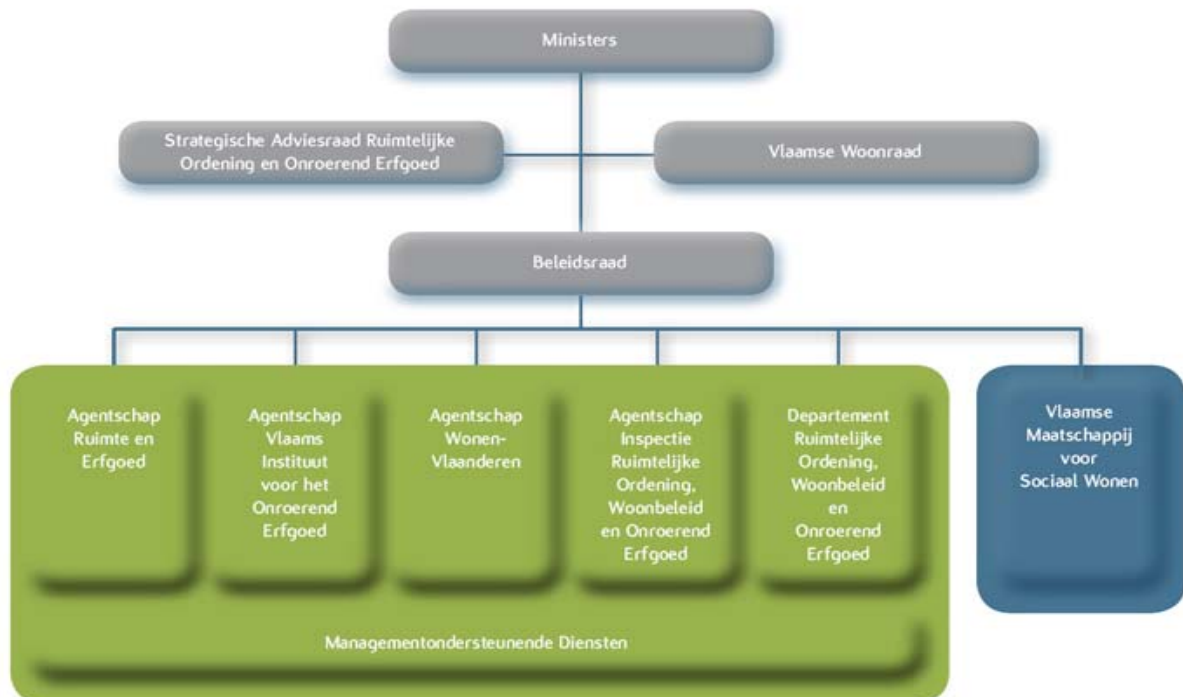
bereid om tegemoet te komen aan de vragen van de toezichthouders, echter nog steeds met de nodige reserve.

In dezelfde lijn weigert Vlabinvest om het toezicht door de toezichthouder en het agentschap Inspectie RWO integraal te erkennen. Op basis van zijn oprichtingsbesluit moet het agentschap Inspectie RWO toezicht uitoefenen op de toewijzingen van woningen die gefinancierd werden door Vlabinvest. Vlabinvest weigert echter tot op heden om de criteria kenbaar te maken die worden gehanteerd om de lokale bindingsfactor in te vullen¹² en op basis waarvan de betrokken woningen worden toegewezen.

¹² Zie hieromtrent artikel 4, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende 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.

Organisatie en werking

Organogram



Interne werking – organisatie toezicht

De decreetgever heeft een uitgebreide bevoegdheid toegekend aan de toezichthouders en dat in een grote verscheidenheid van materies. Binnen de afdeling werd er dan ook de voorkeur aan gegeven om te werken op basis van specialisatie (financiële, overheidsopdrachten, verhuring...). Gespecialiseerde cellen behorend tot de binnendienst ondersteunen de toezichthouders en voeren van daaruit specifieke toezichtprojecten uit.

Per sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker werd in 2010 een toezichthouder aangeduid 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 "hoofdtoezichthouder" een beroep doen op de medewerking van de interne cellen en collega-toezichthouders met een andere specialisatie.

Het toezicht wordt in principe a posteriori georganiseerd door middel van enerzijds thematische toezichtprojecten en steekproeven vanuit de binnendienst en anderzijds door het uitvoeren van inspecties, bijwonen van bestuursorganen door de toezichthouders en het nalezen van de bestuursdocumenten van de sociale woonactoren. Die toezichtprojecten en inspecties zijn complementair en kunnen derhalve betrekking hebben op dezelfde thema's zoals overheidsopdrachten en interne controle.

Het is niet uitgesloten dat een toezichthouder, indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, a priori onderzoek verricht en desgevallend optreedt op basis van de agenda waarin zwaarwichtige bestuursbeslissingen met verstrekken rechtsgevolgen worden aangekondigd.

Voor het uitvoeren van onderzoeken ter plaatse (bij de actor zelf) en de behandeling van verhalen van kandidaat-huurders en beroepen van kandidaat-kopers wordt een onderscheid gemaakt tussen toezichthouders verhuring en overdrachten (Th V&O) en financiële toezichthouders (Th F). Van dat onderscheid werd in 2010 ten aanzien van de actoren afgestapt om de communicatie met hen en de coördinatie van het toezicht te bevorderen. Voortaan moeten zij zich enkel richten tot de "hoofdtoezichthouder".

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 en dat voor hun respectieve specialisatie. 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 twijfel over de te volgen aanpak overlegt de toezichthouder steeds met het verantwoordelijke celhoofd. 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 (College 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 werd maximale flexibiliteit nagestreefd qua inzetbaarheid van de toezichthouders.

Daarom werd ervoor gekozen de bevoegdheid van de toezichthouders voor het volledige Vlaamse gewest te laten gelden en dus geen beperkte territoriale ambtsgebieden per toezichthouder vast te stellen. Op die manier kan een eventuele afwezigheid van een toezichthouder gemakkelijker worden opgevangen. Het agentschap waakt erover dat een toezichthouder nooit langer dan vijf jaar aan één en dezelfde woonactor wordt toegewezen.

Het Rekenhof komt in zijn rapport 'Toezichthouder voor de sociale huisvesting', wat de interne organisatie betreft, tot de algemene conclusie dat op het vlak van personeelscompetenties en werkmethodes de essentiële voorwaarden voor een professioneel toezicht vervuld zijn. Het Rekenhof is wel van mening dat de efficiënte werking van de toezichthouder nog kan worden verbeterd indien er meer uitwisseling van expertise zou plaatsvinden met andere toezichthoudende instanties.

Eind 2010 is het agentschap Inspectie RWO lid geworden van MOVİ vzw, het netwerk voor management in de Vlaamse overheid. Die vereniging heeft als belangrijkste doelstelling om de kwaliteit van het management te verhogen. Dat gebeurt vooral door de uitbouw van enkele netwerken van experts en door de uitwisseling van kennis en ervaring. Binnen MOVİ zijn werkgroepen actief die zich specifiek richten op instanties met een toezicht-/inspectiefunctie.

Planning

Planning 2010: uitgangspunten

Bij het opmaken van de planning van de toezichtactiviteiten in 2010 werd uitgegaan van de in de vorige jaren uitgevoerde controles en de resultaten daarvan. Uiteraard werd ook rekening gehouden met de doelstellingen die terug te vinden zijn in de beheersovereenkomst.

De keuze van de toezichtacties en -projecten werd tevens nog bepaald door:

- de nood aan kennisopbouw over de sociale huisvestingssector binnen de afdeling (het wettelijke en financiële kader en de werking van de sociale huisvestingsactoren);
- de mogelijkheden tot informatievergaring;
- de mogelijkheden tot optreden;
- de beperkingen van de wettelijke bevoegdheden van de toezichthouders.

In 2010 lag, net als de vorige jaren, het accent nog sterk op bijkomende vorming en opleiding van het personeel en vooral van de toezichthouders. Het merendeel van hen werd pas in het najaar 2009, 1 jaar na hun indiensttreding bij het agentschap Inspectie RWO, aangesteld als toezichthouder. Het spreekt voor zich dat het opdoen van kennis en ervaring voor die groep als een bijzondere prioriteit gold voor de afdeling. Ook een aantal personeelsleden van de binnendiensten zijn overigens pas in 2009 of 2010 in dienst getreden o.m. ter vervanging van mensen met meer ervaring die uit het personeelseffectief verdwenen.

Aanpak

De planning 2010 kwam tot stand na consultatie van de celhoofden en de toezichthouders. Aan elk celhoofd werd gevraagd om binnen zijn specialiteit de prioriteiten aan te geven en een plan van aanpak op te maken. De graad van prioriteit

werd daarin aangegeven en gemotiveerd, evenals de taakverdeling tussen de interne cel en de toezichthouders. Zowel de taakverdeling als de planning werden met de toezichthouders besproken.

Het geheel van die voorstellen werd samengebracht en afgetoetst aan inhoudelijke vereisten, zoals de objectieven van de beheersovereenkomst. Daarna werd een inschatting gemaakt van de haalbaarheid van de plannen, rekening houdend met het beschikbare personeelseffectief van de afdeling. Daarbij werd gestreefd naar een efficiënte inzet van het personeel en een maximum aan toezicht en opvolging.

Een realistische en haalbare jaarplanning bleek een moeilijke oefening, gelet op de nog prille staat van dienst van de afdeling Toezicht en het gros van haar personeelsleden. De vereiste tijd voor het uitvoeren van de meeste toezichtacties en –projecten kon wegens het gebrek aan ervaring namelijk moeilijk voorspeld worden.

De hiervoor geschetste aanpak resulteerde in een globale planning, waarin zowel de toezichthouders als de interne diensten hun specifieke en vaak complementaire rol spelen.

Randvoorwaarden

De planning ging uit van een optimaal scenario op het vlak van:

- inzetbaarheid van het beschikbare personeelseffectief;
- de tijdige ontwikkeling van de nodige ICT-toepassingen.

Er werd rekening mee gehouden dat bepaalde toezichtactiviteiten en/of –projecten noodgedwongen naar het volgende werkjaar verschoven zouden moeten worden, indien de randvoorwaarden niet ten volle gerealiseerd zouden zijn – wat inderdaad het geval bleek te zijn.

Informatisering

Binnen de afdeling werden een aantal ICT-projecten in eigen beheer opgestart. De belangrijkste daarvan zijn:

- de uitbouw van een databank “Beheer Toezicht” en de integratie in die databank van een aantal kleinere toepassingen die gebruikt worden in de verschillende cellen;
- de ontwikkeling van een systeem voor de financiële analyse van de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- de opbouw van een documentatiesysteem voor de vlottere raadpleegbaarheid van wet- en beleidsteksten en aanverwanten;
- de informatisering van de rapportering door de actoren aan de afdeling en het inpassen daarvan in een groter geheel van informatie-uitwisseling met de andere entiteiten in het beleidsdomein RWO.

Databank Beheer Toezicht en informatie-uitwisseling

De afdeling Toezicht beschikt momenteel over een overkoepelende databank. Daarin wordt informatie bijgehouden met betrekking tot de actoren zelf, de inspecties en de andere toezichtactiviteiten. Verscheidene binnendiensten maken daarnaast nog gebruik van kleinere databanken of toepassingen waarin ze gegevens uit eigen bevestigingen en specifieke informatie over de actoren bijhouden. Die verschillende databanken en de informatie die ze bevatten, moeten worden geïntegreerd en geoptimaliseerd. Dat optimalisatieproject werd al in 2009 opgestart.

Aangezien de analyse en ontwikkeling van het nieuwe systeem in 2010 als gevolg van externe omstandigheden een aanzienlijke vertraging heeft opgelopen, werd de uitbouw van een aantal functionaliteiten die belangrijk zijn voor de interne werking van de

afdeling, waaronder de opmaak van de profielschetsen waarin de werking van de individuele actoren globaal wordt beschreven door de toezichthouders, ernstig bemoeilijkt.

Omdat er nood is aan een verhoogde gebruiksvriendelijkheid en betere performantie, zal het nieuwe systeem ontwikkeld worden in de vorm van een webapplicatie. Dat systeem zal niet alleen een snelle online consultatie van de gegevens mogelijk maken, maar zal er op termijn tevens voor zorgen dat de actoren bepaalde gegevens m.b.t. de rapporteringsvereisten op een efficiëntere manier kunnen doorsturen.

Bij die ontwikkeling wordt ernaar gestreefd om bij het inzamelen van gegevens, informatie en documenten over en van de actoren zo veel mogelijk samen te werken met de andere entiteiten in het beleidsdomein. Om die reden wordt de verdere ontwikkeling van de databank gekoppeld aan het opzetten van een gemeenschappelijk platform (RWO.net) om de informatie die beschikbaar is binnen het beleidsdomein op een vlotte manier te kunnen delen.

Financieel analysesysteem voor sociale huisvestingsmaatschappijen

Het financieel analysesysteem, waarvan in 2009 een eerste versie werd ontwikkeld, werd in 2010 verder uitgebreid met extra mogelijkheden, indicatoren en een grotere flexibiliteit. Tegelijkertijd werd de performantie aanzienlijk verhoogd. De ontwikkeling van die webapplicatie gebeurde volledig intern. De implementatie van dat systeem is voorzien voor de eerste helft van 2011.

Het systeem laat toe om enerzijds de controles gericht aan te sturen en anderzijds een beter zicht te krijgen op o.m. de financiële toestand van de maatschappijen. Tot de mogelijkheden van dat systeem behoren onder meer:

- monitoring van de voornaamste evoluties van de kostenrekeningen doorheen de jaren;
- opsporing van wijzigingen in de balansstructuur en in de kosten/opbrengstenstructuur;
- detectie van knelpunten aan de hand van de ratio-analyse. Het systeem bevat tevens een aantal ratio's die een indicatie geven van de financiële gezondheid van de SHM's;
- in kaart brengen van de financiële structuur van de sector in zijn geheel en de positionering van de individuele SHM's in de sector. De individuele positionering gebeurt op een directe manier, door gebruik te maken van een procentuele rang, waardoor voor een betrokken SHM meteen kan beoordeeld worden hoeveel procent van de sector voor de onderzochte indicatoren beter of slechter scoort dan de SHM. Die mogelijkheid is overigens niet alleen voorzien voor alle ratio's, maar tevens voor elke rekening die opgenomen is in het rekeningenstelsel van de SHM's, met al dan niet een relatieve uitdrukking t.o.v. balanstotaal, omzet, aantal VTE werknemers e.d.;
- daarnaast biedt het systeem uiteraard ook de mogelijkheid om de financiële basisgegevens weer te geven alsook de cijfers m.b.t. de evolutie van het patrimonium en het personeelsbestand van de SHM's. Tevens is een archieffunctie voorzien, wat de gebruiker in staat stelt om alle gegevens en indicatoren op te roepen vanaf boekjaar 2003.

Via dit analysesysteem kunnen bepaalde risico's worden gedetecteerd die een meer gericht en onderbouwd toezicht zullen toelaten.

Documentatiesysteem

De afdeling Toezicht werkte in 2010 ook verder aan een tool om via zoektermen de beschikbare informatie en documenten voor de toezichthouders, de interne cellen en het management op een vlotte en toegankelijker manier beschikbaar te stellen. De verdere uitbouw van dat documentatiesysteem zal de kennisopbouw binnen de afdeling ondersteunen.

Vooruitblik op de jaarplanning 2011 en verder – een gedifferentieerd toezicht

Bij de opmaak van de jaarplanning voor het werkjaar 2011-2012 wordt rekening gehouden met de aanbevelingen van het Rekenhof:

- de doelstellingen waaruit de selectie van de toezichtactiviteiten voortvloeit, worden beter afgelijnd en explicieter afgestemd op de doelstellingen van het beleid;
- een meer diepgaande en gedetailleerde risico-analyse moet het mogelijk maken duidelijker aan te geven welke gedetecteerde risico's wel en welke niet (op korte termijn) onderzocht zullen worden en waarom die keuzes werden gemaakt;
- naast een jaarplanning zullen ook doelstellingen en acties op langere termijn worden vooropgesteld;
- de haalbaarheid van de planning zal beter worden onderzocht. Voor de belangrijkste toezichttaken zal in 2011 een tijdsregistratiesysteem worden opgezet om daarmee rekening te kunnen houden bij de planning (evaluatie uitvoering actieplannen 2011, opmaak planning 2012).

Naarmate de risico-analyse verder verfijnd zal worden en een beter en ruimer inzicht zal verworven worden in de werking van alle woonactoren, zal het toezicht maximaal worden afgestemd op de meest risicovolle aspecten.

Wanneer het totale beeld over de werking en de interne organisatie en controle van alle individuele actoren duidelijker wordt, zal dat tot een meer gedifferentieerd toezicht leiden dat ook nog beter aansluiting vindt bij één van de uitgangspunten van de BBB-operatie: steekproefsgewijs en a posteriori toezicht dat ruimte laat voor een verantwoordelijke autonomie van de actoren. Het ingrijpen in hun beslissingprocessen via het instrument van schorsing of vernietiging zou in dat toekomstige scenario beperkt moeten kunnen blijven tot actoren die te weinig rekening houden met het wettelijke en reglementaire kader of die beschikken over een gebrekkig intern controlesysteem.

Samenwerking en netwerking

Met het oog op een efficiënte informatie- en documentatie-uitwisseling, afstemming van de interpretaties en adviesuitwisseling, pleegde de afdeling Toezicht overleg met de afdelingen Woonbeleid en Juridische Dienstverlening van het Departement RWO. Daarnaast werden algemeen voorkomende vaststellingen, bevindingen, anomalieën of inbreuken op de toepassing van de reglementering doorgespeeld naar de afdeling Woonbeleid met het oog op beleidsevaluatie en eventuele bijsturing van de desbetreffende reglementering.

Om de sociale huisvestingsmaatschappijen een zicht te geven op de activiteiten, de prioriteiten en de verwachtingen van de toezichthouder vond in 2010 een overleg plaats met de koepelorganisaties van de huisvestingsmaatschappijen VVH en VLEM waarop het jaarrapport 2009 werd toegelicht. Er werd afgesproken om jaarlijks een gelijkaardig overleg te organiseren.

Met hetzelfde doel heeft een medewerker van de afdeling Toezicht in 2010 een toelichting gegeven aan de vereniging van OCMW-secretarissen o.m. over de rol en de bevoegdheden van de toezichthouder t.a.v. de OCMW's m.b.t. hun huisvestingsactiviteiten en de rapportering die van hen verwacht wordt.

Om de deskundigheid binnen de afdeling nog te verhogen door uitwisseling van informatie met andere toezichtdiensten is het agentschap lid geworden van MOVI, een vrijwillig samenwerkingsverband van ambtenaren van de Vlaamse overheid.

Communicatie

De externe communicatie van het agentschap verloopt sinds 2010 integraal via de website www.rwo.be. Door te klikken op 'Beleidsdomein RWO' en vervolgens op 'Inspectie RWO' kan alle relevante informatie worden teruggevonden met betrekking tot het agentschap. Specifiek voor de afdeling Toezicht worden hier onder meer alle rondzendbrieven vermeld en worden alle richtlijnen gebundeld over de rapportering door de onder toezicht staande actoren.

Onder de rubriek 'Beleidsinformatie' kan men op deze website eveneens een selectie terugvinden van de uitspraken van de minister in de beroepsprocedure tegen de vernietigingen van beslissingen door de toezichthouders.

The screenshot shows the website of the RWO (Ruimtelijke Ordening Woonbeleid Onroerend erfgoed) in Microsoft Internet Explorer. The browser address bar shows <http://www.rwo.be/Default.aspx?tabid=12736>. The website has a green and white color scheme. The main navigation menu includes: Home, Regelgeving, Veelgestelde vragen, Beleidsdomein RWO, Documentatie en publicaties, Links, Beleidsinformatie, Onderzoek en studies, and Contact. The 'Beleidsdomein RWO' section is highlighted. The 'Afdeling Toezicht' section is active, showing the Afdelingshoofd Paul Michel and contact information. The 'Organogram' section shows the organizational structure, with the IVA Inspectie Administrateur-generaal at the top, followed by the Afdeling Toezicht, which is further divided into various units like Kennis- & procesbeheer, Secreariaat, and Toezichthouders. The 'Nieuws' section lists several news items, including reports on the social housing companies, the Openbaarheid van Bestuur, and the annual report of the Toezicht 2009.

Openbaarheid van bestuur

In het kader van de openbaarheid van bestuur heeft de afdeling Toezicht in 2010 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 afdeling Toezicht had zich op verschillende weigeringsgronden uit het openbaarheidsdecreet van 26 maart 2004 gebaseerd. De beroepsinstantie oordeelde dat de toepassing van artikel 13, 4° van het openbaarheidsdecreet terecht werd ingeroepen. Die uitzonderingsgrond verzet zich tegen

de vrijgave van bestuursdocumenten die uitsluitend werden opgesteld ten behoeve van de vordering van een administratieve sanctie.

Personeel

Op 31.12.2010 telde de afdeling Toezicht 42 personeelsleden, waaronder 17 toezichthouders en 25 personeelsleden werkzaam in de binnendienst.

Vier van de 17 toezichthouders werden naast de uitoefening van hun eigenlijke toezichtstaken belast met de verdere begeleiding en opleiding van de nieuwe toezichthouders en de optimalisering van de interne organisatie en de wisselwerking tussen toezichthouders en binnendiensten.

De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg 39,4 voltijdse equivalenten. Dat verschil is te wijten aan een aantal personeelsleden dat deeltijds werkt.

Personeelsaantal op 31.12.2010 (in personen)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
42	19	23	12	13	13	4	26	6	8	2	41	1

Personeelscapaciteit in 2010 (in voltijdse equivalenten)

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
39,4	18,1	21,3	11,5	11,8	12,1	4	25	5,8	7,6	1	38,9	0,5

De onderstaande tabel geeft het aantal personeelsleden weer dat heeft deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit, gedeeld door het personeelsbestand in dienst op 31 december 2010.

Vormingsactiviteiten 2010

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën		Statuut	
	M	V	< 45j	≥ 45j	Stat.	Contr.
92,86%	94,74%	91,30%	96%	88,24%	95,12%	0%

Toezichtactiviteiten

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.

Vooreerst wordt onderzocht bij welke actoren zich de grootste risico's situeren. Daartoe worden de actoren geëvalueerd op basis van:

- de interne organisatie en de aanwezigheid of het ontbreken van belangrijke interne controlemaatregelen;
- een historiek van geregelde en/of ernstige inbreuken.

Vervolgens wordt nagegaan op welke domeinen zich de belangrijkste risico's bij elke actor situeren. Daarvoor worden de actoren geëvalueerd op basis van:

- de prioriteiten van de afdeling (risico-inschatting volgens de aard van de activiteiten);
- een historiek van geregelde en/of ernstige inbreuken.

De hoofdtoezichthouder leest de agenda's en notulen na, rekening houdend met de prioriteiten die vooropgesteld zijn in de planning van de afdeling Toezicht.

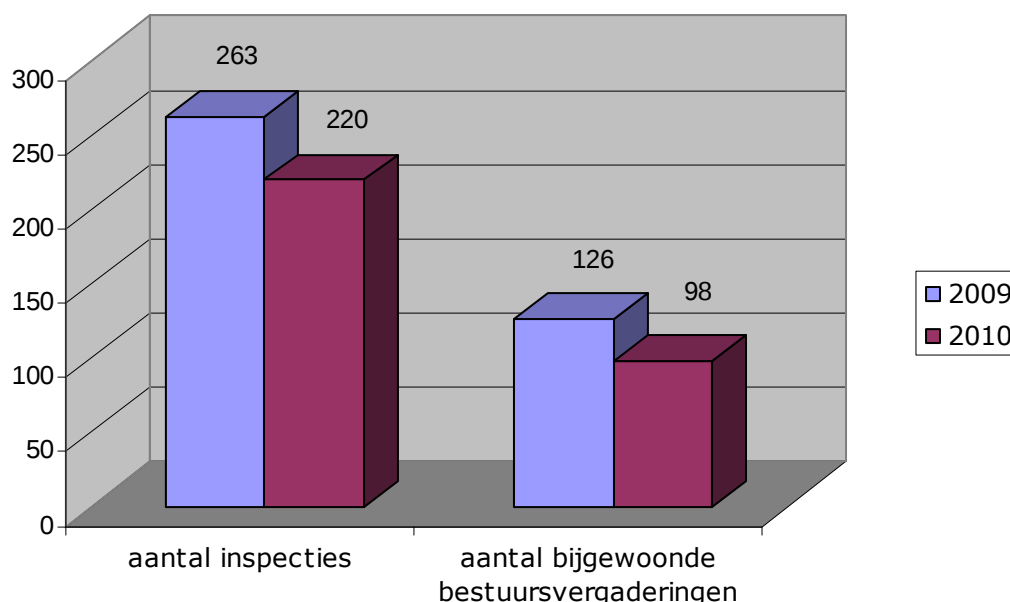
Het doornemen van de agenda's dient normaliter steeds te gebeuren voor de bestuursvergadering.

Het nalezen van bestuursbeslissingen hoeft niet per definitie integraal en onmiddellijk na ontvangst ervan te gebeuren. Dat moet wel gebeuren voor de algemene risico's die geselecteerd werden als prioriteiten voor de afdeling en dat binnen de opschortingstermijn van 2 dagen. Ook bij specifieke risico's voor een bepaalde actor, voortvloeiend uit de risico-analyse, kan het noodzakelijk zijn om de opschortingstermijn 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 werking van de onder toezicht staande actoren.

De evaluatie van het beslissingsproces en de bestuurlijke organisatie gebeurt niet enkel op basis van het nalezen van bestuursdocumenten maar ook ter gelegenheid van het bijwonen van vergaderingen van de bestuursorganen van de sociale woonorganisaties. In 2010 woonden de toezichthouders 98 bestuursvergaderingen bij.

Grafiek 1: aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen en inspecties door de toezichthouders



De daling in het aantal bijgewoonde bestuursvergaderingen en inspecties in vergelijking met 2009 is enerzijds te wijten aan het toegenomen aantal aandachtspunten dat de toezichthouders moeten opvolgen bij het nalezen van de bestuursdocumenten en anderzijds aan het feit dat ze zich in het najaar van 2010 hebben toegespitst op de opmaak van een profielschets van de actoren.

De toezichthouders met als specialisatie verhuuring en overdrachten (Th's V&O) voerden inspecties uit bij de SHM's en de SVK's m.b.t. het afwerken en opvolgen van eerdere controles van het register en de inschrijving van de kandidaat-huurders en m.b.t. de toewijzing van huurwoningen.

Bij een aantal lokale besturen werden inspecties uitgevoerd in verband met het register van de kandidaat-huurders, de inschrijving van kandidaat-huurders en de toewijzing van huurwoningen.

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

De toezichthouders met financiële specialisatie (Th's F) voerden financiële inspecties uit bij de sociale verhuurkantoren, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, de huurdersorganisaties, het VOB en de erkende kredietmaatschappijen en dat aan de hand van standaardvragenlijsten.

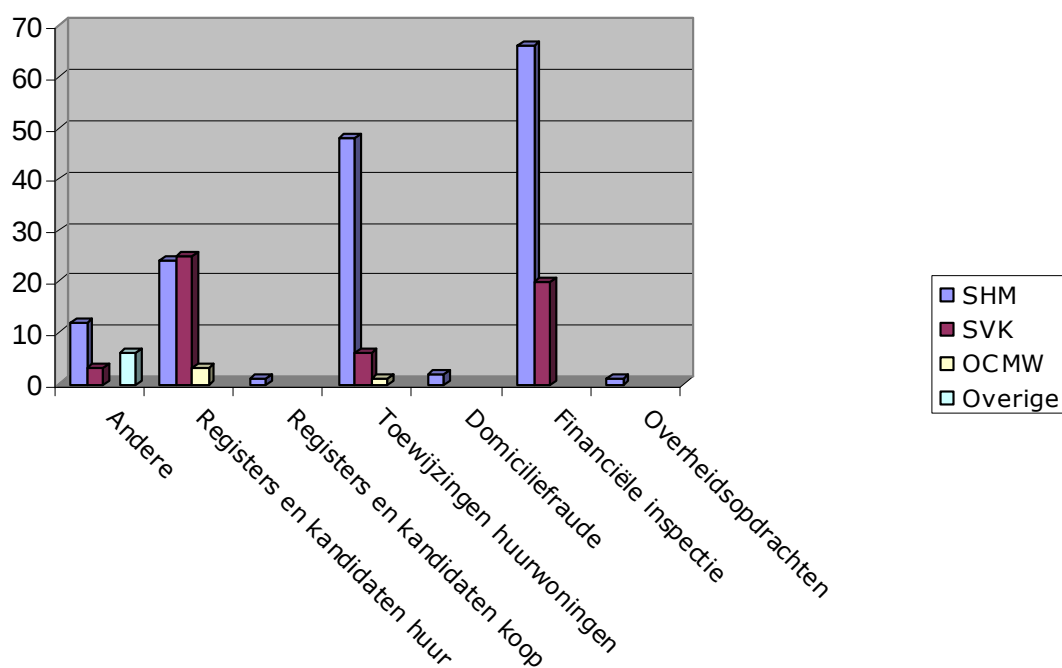
De Th's F zetten prioritair de plaatsbezoeken m.b.t. de boekhouding 2008/2009 bij de sociale huisvestingsmaatschappijen verder.

Aansluitend kwamen de sociale verhuurkantoren aan de beurt en dat in het licht van het toezicht op de subsidieaanvraag en het gebruik van het nieuwe rekeningenplan.

Er vond in 2010 geen systematische inspectieronde plaats bij alle erkende kredietmaatschappijen.

Tot slot werden in 2010 een aantal ad hoc inspecties uitgevoerd in het kader van de problematiek van de domiciliefraude en de correcte toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten, de huurprijsberekening en de huurlasten.

Aantal inspecties per categorie per type actor



Acties per toezichtdomein

Overheidsopdrachten

Reglementair kader - aanpak

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

Alle gunningsbeslissingen inzake 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 de beheersorganen 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 wat doorgaans het geval is wanneer substantiële inbreuken vermoed worden (zie grafiek 2).

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2010 werden 13 beslissingen vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werden er 8 geschorst in afwachting van bijkomende informatie zonder dat dit heeft geleid tot een vernietiging (zie grafiek 4).

Er werd veelvuldig vastgesteld dat actoren de concurrentie helemaal niet of onvoldoende raadplegen, in het bijzonder bij werken, leveringen of diensten die het drempelbedrag van 67.000 euro niet overschrijden. Naast de veel voorkomende inbreuk inzake het gebrek aan raadpleging van de concurrentie, werden meerdere inbreuken gepleegd in het kader van de problematiek van opsplitsing van werken, leveringen of diensten. Soortgelijke opdrachten werden opgesplitst om het drempelbedrag van 67.000 euro te omzeilen.

Toezichtprojecten

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

In 2010 werden 134 steekproeven uitgevoerd op gunningen die ofwel gerapporteerd werden via de driemaandelijkse rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten of in een inspectieverslag van de toezichthouders.

In 2010 werd prioritair toezicht uitgeoefend op de gunningen met een bestelbedrag boven 67.000 euro waaromtrent geen overleg was met de VMSW.

Verder werd, zoals in 2009, veel aandacht besteed aan de "kleine gunningen", zijnde de gunningen met een bestelbedrag tot 67.000 euro. Uit voorgaande jaren was immers gebleken dat een groot aantal actoren de wetgeving overheidsopdrachten helemaal niet of niet correct toepasten voor de "kleine gunningen".

Op basis van de resultaten van de steekproeven en de vaststellingen van toezichthouders werden 21 actoren post factum in gebreke gesteld voor inbreuken op de wetgeving overheidsopdrachten. Sommige actoren pleegden meerdere inbreuken waardoor in totaal

25 ingebrekestellingen verzonden werden. In één geval leidde dat tot het opleggen van een administratieve geldboete.

Het aantal ingebrekestellingen (zie grafiek 6) is te verklaren door het feit dat het toezicht op overheidsopdrachten grotendeels a posteriori uitgeoefend wordt door middel van steekproeven en inspecties ter plaatse. In 2010 werd veelvuldig vastgesteld dat de actoren de reglementering inzake overheidsopdrachten niet of onvoldoende respecteren. Bij 68% van de SHM's die onderworpen werden aan een financiële inspectie werd minstens één inbreuk vastgesteld (zie hiervoor rubriek financiële controle).

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.

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 2008¹³ nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen opgenomen. Het gaat om regels betreffende o.a. zitpenningen voor bestuurders, bezoldiging van de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij 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 van de sociale huisvestingsmaatschappij 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 oktober 2010 kwam dat aan index 151,57 neer op een minimum van 43,30 euro en een maximum van 189,43 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 van de sociale huisvestingsmaatschappij het salaris vast van de directeur. 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 toets de beslissingen van de sociale woonactoren 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

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 Woonnet, een

¹³ 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.

communicatie- en informatienetwerk voor sociale woonactoren, én opnemen in hun jaarverslag.

Opvolging bestuursbeslissingen

Zitpenningen

Op basis van het ministerieel besluit van 22.10.2008 heeft het gros van de huisvestingsmaatschappijen in 2009 de zitpenning opgetrokken al dan niet tot het niveau van het presentiegeld dat wordt gegeven aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen hun werkgebied. Dat gaf verhogingen tot zelfs 200%.

In 2010 verhoogden nog 5 maatschappijen hun zitpenning. Slechts 14 maatschappijen zitten thans nog op het vroegere niveau van de zitpenning (tussen 70 en 85 euro).

Bij 3 actoren heeft de toezichthouder een beslissing vernietigd (bv. toekenning van een zitpenning aan de leden van het auditcomité).

Er werd twee keer beroep aangetekend bij de minister tegen een vernietiging, één beroep werd ingewilligd.

Aanwerving en bezoldiging van de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij

In 2010 gingen 8 maatschappijen over tot de aanstelling van een nieuwe directeur. In 1 geval werd een beslissing over de aanwerving van een directeur vernietigd na toetsing aan de regels van behoorlijk bestuur.

Er wordt vastgesteld dat veelal gestart wordt met een hogere aanvangswedde dan vóór de invoering van het ministerieel besluit.

Sinds de invoering van dat ministerieel besluit kunnen de SHM's autonoom beslissen over een hoger loon voor hun zittende directeur. In 2009 werd aan bijna 1 op 4 directeurs een loonsverhoging toegekend. In 2010 kregen nog eens 12 directeurs loonopslag.

Met betrekking tot de bezoldiging van de directeur, waaronder ook de toekenning van een managementtoelage, werd in 12 gevallen een beslissing vernietigd, 3 keer werd een beslissing enkel geschorst.

Er werd vier keer beroep aangetekend bij de minister tegen de vernietiging door de toezichthouder, geen van deze beroepen werd ingewilligd.

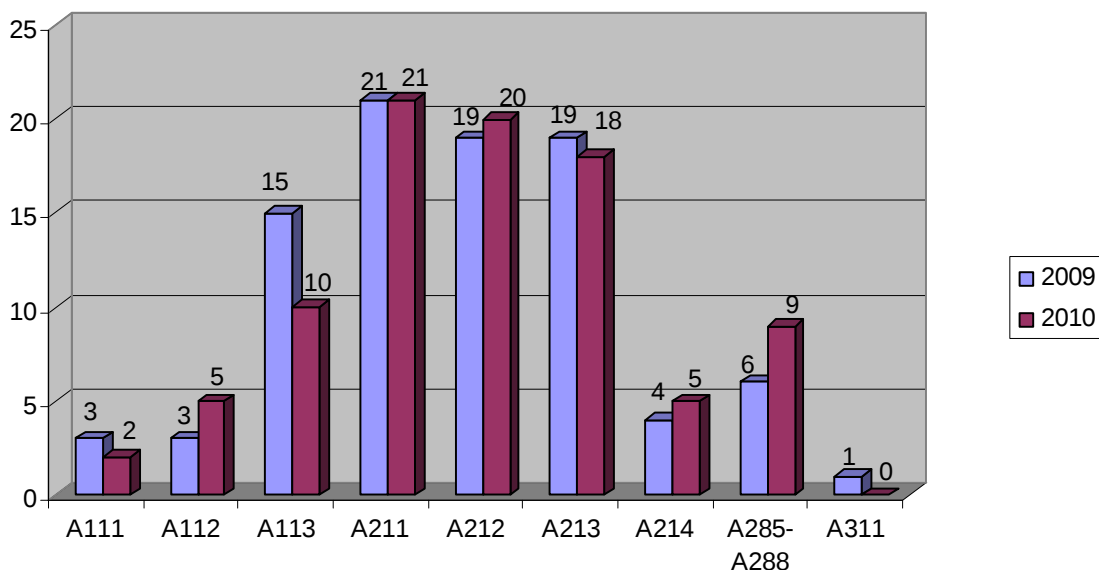
Bekendmaking van het bezoldigingspakket

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

Indien werd vastgesteld dat er nog geen gegevens werden gepubliceerd werden zij daartoe aangemaand.

Ook werd steekproefsgewijs nagegaan of een vermelding van het beloningspakket werd opgenomen in de jaarrapporten 2009.

Grafiek 3: loonschalen directeurs SHM's 2009-2010(*)



(*) 13 van de 103 SHM's werden niet opgenomen omdat er in 2010 pas een nieuwe directeur aantrad of omdat er (nog) geen nieuwe directeur was

A111: min. 34.148,72 euro en max. 52.716,05 euro geïndexeerd brutojaarloon

A112: min. 37.483,26 euro en max. 56.126,37 euro geïndexeerd brutojaarloon

A113: min. 40.969,37 euro en max. 59.536,70 euro geïndexeerd brutojaarloon

A211: min. 44.152,34 euro en max. 68.782,47 euro geïndexeerd brutojaarloon

A212: min. 46.425,89 euro en max. 75.072,62 euro geïndexeerd brutojaarloon

A213: min. 57.642,07 euro en max. 83.030,05 euro geïndexeerd brutojaarloon

A214: min. 64.462,72 euro en max. 89.547,56 euro geïndexeerd brutojaarloon

A285-A288: min. 57.642,07 euro en max. 95.989,28 euro geïndexeerd brutojaarloon

A311: min. 77.800,88 euro en max. 100.081,67 euro geïndexeerd brutojaarloon

Andere beheersaspecten

De toezichthouder ging in 2010 in een aantal gevallen over tot de schorsing en/of vernietiging van beslissingen die, mede in het licht van de maatschappelijke opdracht en de financiële situatie van de actor, de toetsing aan de beginselen van behoorlijk bestuur niet doorstonden. Het betrof dan inzonderheid schorsingen of vernietigingen van:

- de aankoop, het leasen of het huren van een dienstwagen;
- de organisatie van studiereizen;
- de aanwerving en de bezoldiging van personeel andere dan de directeur;
- de deelname aan evenementen allerhande;
- schenkingen;
- gebrekkige motivering van bestuursbeslissingen.

Toezichtprojecten

Interne controle

Een eerste toezichtproject spitste zich toe op de interne controle bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, met name het geheel van methodes en procedures die door een SHM worden uitgewerkt en die toelaten te beheersen wat in de organisatie gebeurt.

Er werd nagegaan of de SHM beschikt over interne controledocumenten (bv. intern reglement, delegatieregeling bij bestelprocedure) en interne controleprocedures m.b.t.

bepaalde risicovolle aspecten in het beheer van de organisatie, i.c. over de administratieve werking en beheer, het personeel en bestuursorganen en of die procedures voldoen aan de minimale vereisten van een goed functionerende interne controle.

Aangezien een behoorlijk werkend systeem van interne controle een formele erkenningsvoorwaarde is, werd gestart met onder meer de aanwezigheid van de hiernavolgende items te controleren en te inventariseren:

- inhoud van een intern reglement/deontologische code;
- interne auditor/auditcomité;
- organogram;
- schriftelijke taak- en functiebeschrijvingen voor het personeel;
- opvolgings- en evaluatiesysteem voor het personeel;
- kwaliteit van agenda's en verslagen van de bestuursorganen;
- andere schriftelijke procedures met aanduiding van interne controlemomenten en -verantwoordelijken en functiescheiding.

Er werd vastgesteld dat een aantal maatschappijen niet beschikten over formele procedurebeschrijvingen. Bij degene die wel beschikten over die procedures bleek in een aantal gevallen dat ze niet voldeden aan de minimale vereisten. Er werd aan de betrokken SHM's gevraagd om de procedures op te maken of aan te passen en ze te laten bekrachtigen door de raad van bestuur. Gelet op het grote belang van een goed werkend intern controlesysteem in een organisatie zal dat aspect opgevolgd worden door de toezichthouders en ook in 2011 een aandachtspunt zijn.

Klachtenbehandeling

Een tweede toezichtproject richtte zich op de klachtenbehandeling bij de SHM's. Er werd onderzocht of de klachtenprocedure in overeenstemming was met het klachtendecreet.

Een aantal SHM's bleken niet te beschikken over een schriftelijke procedurebeschrijving. In andere gevallen was bijsturing noodzakelijk. Er werd aan de betrokken SHM's gevraagd om schriftelijke procedurebeschrijvingen op te maken of bestaande aan te passen en ze te laten bekrachtigen door de raad van bestuur.

Rapportering door de sociale huisvestingsmaatschappijen

Met betrekking tot het aspect beheer wordt aan de SHM's gevraagd om jaarlijks, één maand voorafgaand aan de algemene vergadering, de gegevens betreffende de vergoeding van de bestuurders en de bezoldiging van personeel, te rapporteren.

Uit een cijfermatige vergelijking van die gegevens met de boekhoudkundige rubricering ervan op de bijlage 1 (balans- en resultatenrekeningen) werden diverse anomalieën vastgesteld, voornamelijk te wijten aan het onvolledig en onnauwkeurig invullen van de gegevens op de bijlagen 5bis en 5ter.

Aangezien die documenten te onbetrouwbaar bleken om nog verder te gebruiken bij inhoudelijke controles, werd de rapportering via de bijlagen 5bis en 5ter vanaf 2011 afgeschaft.

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

Financiële controle

Reglementair kader - aanpak

Het financiële toezicht heeft als doelstelling na te gaan 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 uit ter plaatse. 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. Bij de controles ter plaatse wordt gebruik gemaakt van een controleprogramma, waarin de meest risicogevoelige aspecten systematisch zijn opgenomen.

Opvolging bestuursbeslissingen

De notulen werden in 2010 op financieel vlak door de toezichthouders gescreend op de volgende aspecten:

- de efficiëntie van de interne controleprocedures die door de woonactoren werden opgesteld of gewijzigd (m.b.t. betalingsverkeer, loonadministratie, voorraad- en materiaalbeheer, opvolging van achterstallige huurders);
- de tijdige indiening van de financiële plannings bij de VMSW (SHM's);
- beslissingen omtrent het al dan niet doorstorten van overschotten op de rekeningen buiten de VMSW, 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 motivering van eventuele huurprijsverhogingen (SVK's);
- de opmaak van de begroting (SVK's);
- beslissingen i.v.m. opvallende kosten of investeringen.

Met betrekking tot de tijdige indiening van de financiële plannings werden vijf SHM's in gebreke gesteld, waarna zij de gevraagde plannings onmiddellijk aan de VMSW hebben bezorgd. Bij twee SVK's werd een ongemotiveerde verhoging van de onderhuurprijs vastgesteld. Twee actoren werden in gebreke gesteld wegens het niet bezorgen van de vereiste interne controleprocedures. Eén SHM ten slotte werd in gebreke gesteld omdat zij voor verschillende boekjaren had nagelaten de jaarrekening neer te leggen bij de NBB.

Er werden geen verweerschriften ingediend tegen de voormelde ingebrekestellingen.

Toezichtprojecten

Financiële controles van SHM's

De financiële controles werden opgesplitst in twee luiken.

Het eerste luik bestaat voornamelijk uit de balansmatige controles die worden uitgevoerd door de cel Financiële Controle. Daarbij worden de volgende aspecten behandeld:

- inhoudelijke controle van het rekeninggebruik, o.m. met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van kapitaalsubsidies;
- formele correctheid van de financiële rapporteringen (uniformiteit, 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, 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 dat die gegevens hebben als beleidsinformatie en als basisinformatie voor verdere controles en analyses.

Bij ongeveer een derde van de financiële rapporteringen werden er opmerkingen gemaakt in verband met de hierboven vermelde aspecten. In de meeste gevallen zorgden de betrokken maatschappijen onmiddellijk voor een aanpassing van de financiële rapporteringen. In de overige gevallen werden de opmerkingen bezorgd aan de toezichthouder voor verder onderzoek ter plaatse.

Het tweede luik van de financiële controles wordt ter plaatse bij de actoren uitgevoerd. Voor die controles wordt gebruik gemaakt van een vastgelegd controleprogramma, 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 2010 werden bij de SHM's de controles voortgezet die waren gestart in 2009. In het totaal werden er financiële inspecties uitgevoerd bij 67 SHM's. Samengevat werden volgende vaststellingen gemaakt:

- 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 een derde van de 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 efficiënt intern controlesysteem. Concreet werd bij de inspecties gevraagd om procedures toe te passen m.b.t. het betalingsverkeer en kasbeheer, de loonadministratie, het voorraadbeheer en de beveiliging van gegevens. Er werd vastgesteld dat die procedures bij de meeste SHM's nog niet (volledig) aanwezig waren;
- in verband met de huurachterstand: het sectorgemiddelde is gestegen van 3,27 % in 2008 tot 3,89 % in 2009; de mediaan is gestegen van 2,31 % in 2008 tot 2,75 % in 2009. Aangezien de mediaan kleiner is dan het gemiddelde betekent dit dat het gemiddelde wordt opgetrokken door een aantal SHM's met een zeer hoge huurachterstand. Bij de inspecties werd nagegaan of de SHM's beschikken over een adequate opvolgingsprocedure en in welke mate die in de praktijk wordt toegepast. Voor de meeste SHM's werden er op het vlak van de administratieve opvolging geen problemen vastgesteld. Bij twee derde van de SHM's blijkt wel dat zij niet beschikken 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 80 % van de SHM's werd vastgesteld dat de verrekening of terugbetaling laattijdig gebeurde. Drie SHM's

bleken de verrekeningen niet of foutief uit te voeren. Bij de controles kwam tevens aan het licht dat een van de softwarepakketten voor de huuradministratie fouten bevatte m.b.t. de verrekening van de onroerende voorheffing. Op vraag van de betrokken toezichthouders werd dat door de softwareleverancier rechtgezet;

- 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 68 % van de SHM's werd minstens één inbreuk vastgesteld. De verdere behandeling en opvolging van die inbreuken gebeurden in samenwerking met de cel Gunning Overheidsopdrachten.

Financiële controles van SVK's

De financiële controles bij de SVK's worden eveneens ingedeeld in twee luiken.

De balansmatige controles van de financiële rapporteringen werden in 2010 voor het eerst uitgevoerd naar aanleiding van de inwerkingtreding vanaf 1 januari 2009 van het ministerieel besluit van 22 december 2008 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.

Bij drie kwart van de ingestuurde financiële rapporteringen zijn fouten vastgesteld. De meeste SVK's hebben op vraag van de cel financiële controle gezorgd voor een correcte versie. Bij enkele SVK's bleven de financiële rapporteringen na bijkomende vragen evenwel in dergelijke mate onbetrouwbaar dat zij niet in aanmerking genomen werden voor de financiële analyse die hieronder wordt besproken.

De fouten die werden vastgesteld zijn grotendeels te verklaren door het feit dat het rekeningenstelsel voor boekjaar 2009 voor het eerst werd gebruikt. Er kan verwacht worden dat dit probleem voor boekjaar 2010 aanzienlijk kleiner zal zijn.

Met de inspecties ter plaatse werd in het najaar van 2010 gestart; ze worden verder gezet in het voorjaar van 2011. In 2010 werden bij 19 SVK's inspecties uitgevoerd. Hiervoor werd, net zoals bij de SHM's, gebruik gemaakt van een vastgelegd controleprogramma. De voornaamste vaststellingen bij de inspecties ter plaatse waren:

- m.b.t. de kwaliteit van de financiële rapportering: bij 16 van de 19 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. ;
- in verband met de interne controle: de SVK's dienden in 2010 identiek dezelfde procedures uit te werken als beschreven werd bij de SHM's. Vijf SVK's bleken nog niet te beschikken over die procedures. Aan één SVK werd gevraagd om de procedure aangaande het betalingsverkeer aan te passen;
- wat de subsidieverantwoording betreft: er werd 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 6 van de 19 onderzochte SVK's bleek een aanpassing van de subsidieafrekening nodig te zijn. De oorzaken daarvan waren onder meer het aangeven van een foutief aantal verhuurde woningen en het niet verrekenen van subsidies die werden ontvangen van andere instanties dan het agentschap Wonen-Vlaanderen (zoals lokale besturen);
- m.b.t. de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten: 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 4 van de 19 SVK's werd minstens één inbreuk op de

wetgeving op de overheidsopdrachten vastgesteld. Voor de verdere behandeling van die inbreuken wordt dezelfde werkwijze gevolgd als voor de SHM's;

- inzake de huurachterstand: bij de SVK's met een huurachterstand van meer dan 5 % (t.o.v. de omzet sociale verhuring) werd tijdens de inspectie nagegaan of de achterstallige huurders op een nauwgezette manier werden opgevolgd. Bij drie SVK's werd vastgesteld dat zij de eigen procedures niet of onvoldoende toepassen. De meeste SVK's beschikken evenwel over een goede opvolgingsprocedure en passen die in de praktijk ook systematisch toe.

De meetbaarheid van de huurachterstand, waarnaar verwezen werd in het jaarrapport van 2009, blijft echter problematisch. Bij meer dan een derde van de SVK's worden de rekeningen inzake huurders, dubieuze debiteuren en waardeverminderingen op dubieuze debiteuren foutief gebruikt. Meer dan de helft van de SVK's beschikt niet over boekhoudkundige waarderingsregels m.b.t. de vorderingen op huurders.

Financiële analyse van de SVK-sector

In het voorjaar van 2010 werd een financiële analyse van de SVK-sector opgemaakt. Die studie behandelt het boekjaar 2009 en is gebaseerd op de gegevens uit de financiële rapporteringen die in 2010 voor het eerst bij de SVK's opgevraagd werden (in het kader van de invoering van het ministerieel besluit m.b.t. het rekeningenstelsel). Vooraleer die gegevens werden gebruikt voor de financiële analyse, werden zij onderworpen aan een aantal noodzakelijke controles. Het bleek dat de gegevens van een aantal SVK's onvoldoende betrouwbaar waren. Die SVK's werden bijgevolg niet in aanmerking genomen voor de financiële analyse. De gegevens van enkele SVK's met een gemengde activiteit werden eveneens niet in aanmerking genomen, omdat de afwijkende balansstructuur van die SVK's voor vertekeningen kan zorgen.

In de studie werden de voornaamste aspecten belicht m.b.t. winstgevendheid, cashflow, structuur van kosten en opbrengsten, liquiditeit en huurachterstand. Die studie is bezorgd aan de minister.

- Winstgevendheid

38 % van de SVK's maakte in boekjaar 2009 verlies. Bij de SVK's die winst boekten bleek dat het in de helft van de gevallen over een beperkte winst ging (minder dan 10.000 EUR). De winstgevendheid wordt bij diverse SVK's overigens vertekend door ofwel bijpassingen door lokale besturen ofwel door afwending van de winst naar dezelfde lokale besturen.

Aangezien de eigenlijke bedrijfsactiviteit van de SVK's het inhuren en verhuren van sociale woningen betreft, werd tevens de berekening gemaakt waarbij het resultaat van het boekjaar werd verijnd tot het resultaat uit de verhuuractiviteit. Bij die berekening wordt het verschil gemaakt tussen de omzet verhuring en de kosten van de verhuurde panden (waaronder de huren die betaald worden aan eigenaars, de onderhoudskosten en de eventuele afschrijvingen van woningen die eigendom zijn van het SVK). Daarbij bleek dat het resultaat uit de verhuuractiviteit bij 46 % van de SVK's negatief is. Die SVK's slagen er dus niet in om zuiver op gebied van verhuring break-even te werken.

- Cashflow

Bij de berekening van de totale cashflow, waarbij het verschil wordt gemaakt tussen alle kasopbrengsten en kaskosten, werd vastgesteld dat een derde van de SVK's een negatieve cashflow vertoont. Daarnaast hebben enkele SVK's een vrij kleine totale cashflow.

Naast de bepaling van de totale cashflow werd tevens de vrije cashflow berekend, die weergeeft of de totale cashflow volstaat om de kapitaalaflossingen van de uitstaande leningen terug te betalen. De vrije cashflow blijkt voor 35 % van de SVK's negatief te zijn, wat betekent dat die SVK's structureel ongezond zijn.

- Analyse van de kosten

De kostenanalyse heeft als doel een vergelijkbaar beeld te geven van de kostenstructuur van de SVK's. Daarvoor worden de kosten in twee categorieën ingedeeld: directe en indirecte kosten. De directe kosten bestaan uit die kosten die rechtstreeks verband houden met de verhuurde woningen (voornamelijk de huur die het SVK betaalt aan de eigenaars). Aangezien de directe kosten door het SVK volledig zouden moeten gecompenseerd worden door de huuropbrengsten, is de analyse van de kosten gericht op de indirecte kosten. Die worden verder ingedeeld in administratie- en personeelskosten. De administratiekosten bedragen op jaarbasis 426 EUR per woning. Uitgedrukt ten opzichte van de omzet verhuur is dat 8,8 %, wat betekent dat een SVK voor elke 100 EUR huurinkomsten 8,8 EUR uitgeeft aan administratiekosten. Wanneer de waardeverminderingen, meer- en minderwaarden op vorderingen op huurders opgeteld worden bij die definitie, bedragen de administratiekosten 539 EUR per woning. Wanneer de berekening van de administratiekosten volgens die definitie wordt toegepast op de sector van de SHM's, wordt een gemiddelde administratiekost van 172 EUR per woning verkregen.

De tweede component binnen de indirecte kosten zijn de personeelskosten. Die bedragen gemiddeld 1.828 EUR per woning per jaar, of 40,7 % ten opzichte van de omzet verhuur. Ter vergelijking werd berekend dat de personeelskosten in de SHM-sector gemiddeld 621 EUR per woning bedragen, of 19 % ten opzichte van de omzet verhuur. Wanneer de administratie- en personeelskosten worden samengeteld, wordt een totale overhead van 2.468 EUR per woning per jaar gevonden. De kostprijs van de SVK-werking bedraagt m.a.w. 206 EUR per woning per maand. In de sector van de SHM's is dit 66 EUR per woning per maand.

- Opbrengsten en subsidiëring

De voornaamste opbrengsten van een SVK bestaan uit de huur en de huurlasten, die samen ongeveer 65 % uitmaken van de totale opbrengsten. De andere opbrengsten zijn de SVK-personeels- en werkingssubsidies, subsidies vanuit lokale besturen of andere organisaties en lidgelden.

Wanneer de SVK-subsidies worden uitgedrukt ten opzichte van het aantal verhuurde woningen, komt men tot een bedrag van 127 EUR per woning per maand. Wanneer de lidgelden en de andere subsidies worden meegerekend is die verhouding 189 EUR per woning per maand. De huursubsidies worden in die berekening niet meegeteld, wat betekent dat de reële subsidiëeringsgraad nog hoger is.

Een interessante vaststelling is overigens dat de verhouding tussen de andere subsidies en lidgelden enerzijds, en de SVK-subsidies anderzijds, gemiddeld 0,49 bedraagt. Dat betekent dat SVK's tegenover 1 EUR SVK-subsidie 0,49 EUR aan andere subsidies ontvangen.

- Liquiditeit

De liquiditeit geeft aan de hand van een aantal ratio's weer in welke mate een SVK in staat is om aan zijn betalingsverplichtingen op korte termijn te voldoen. Die bestaan onder meer uit fiscale schulden, RSZ, uit te betalen bezoldigingen aan personeelsleden, te betalen facturen aan leveranciers en aflossingen van leningen.

In het algemeen werd vastgesteld dat de SVK-sector er op gebied van liquiditeit vrij goed voorstaat. Bij een vijfde van de SVK's is het wel zo dat de kortetermijnschulden groter zijn dan de kortetermijnvorderingen. Aangezien de berekening op 31.12.2009 een momentopname is, zal in de volgende boekjaren moeten blijken of dat probleem structureel is of slechts van tijdelijke aard.

- 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 verhuur. Voor boekjaar 2009 bedraagt de huurachterstand in de SVK-sector 10,1 %. Wanneer de cijfers meer in detail worden bekeken, blijkt dat 35 % van de SVK's een huurachterstand

heeft van meer dan 10 %; 33 % van de SVK's heeft een huurachterstand tussen 5 % en 10 %; bij 32 % van de SVK's is de huurachterstand lager dan 5 %.

Alles bij elkaar kan geconcludeerd worden dat de problemen inzake winstgevendheid en cashflow voor een groot gedeelte veroorzaakt worden door de hoge kostenstructuur van de SVK's. Zoals reeds gezegd bedraagt de kostprijs van de SVK-werking 206 EUR per woning per maand. Vooral de hoge personeelsbezetting is daarin een belangrijke factor: een SVK stelt 1 VTE per 24 verhuurde woningen tewerk, in de sector van de SHM's is dat 1 VTE per 93 woningen. Daarnaast hebben de SVK's niet de mogelijkheid om enige winst te genereren met de verhuuractiviteit, aangezien de onderhuurprijs in principe steeds moet gelijk zijn aan de huurprijs die de SVK's aan de eigenaars betalen.

Sociale verhuring

Reglementair kader - aanpak

De sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende huurdiensten, de VMSW, het VWF en de lokale besturen zijn, wat de sociale verhuring betreft, onderworpen aan de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit sociale huur¹⁴ (KBSH) en de verschillende uitvoeringsbesluiten.

Het agentschap Inspectie RWO heeft als missie erover te waken dat, ter vrijwaring van de rechten van de kandidaat-huurders en huurders, de verhuurders in het beleidsdomein RWO handelen conform die wetgeving.

Opvolging bestuursbeslissingen

De toezichthouders lezen de notulen van de diverse actoren na op inbreuken tegen de sociale huurwetgeving. Daarbij werd in 2010 speciale aandacht besteed aan versnelde toewijzingen, gemotiveerde weigeringen, verhuringen buiten het sociaal huurstelsel, opleggen van boetes aan de huurders en nieuwe inhuurnames van woningen door SVK's.

Bij problemen wordt in overleg met de cel Verhuring beslist of en welk gevolg noodzakelijk is. In 2010 werden zo in totaal 74 bestuursbeslissingen met betrekking tot sociale verhuring vernietigd. In nog eens 34 gevallen werd er enkel tot schorsing overgegaan, omdat er bijkomende informatie nodig was.

In 2010 werd 13 keer een actor in gebreke gesteld. In 1 dossier werd een administratieve geldboete opgelegd.

Toezichtprojecten

Het toezicht door de cel Sociale Verhuring richtte zich bij de SHM's en de SVK's in de eerste plaats op:

- de interne huurreglementen;
- de toewijzingen;
- de versnelde toewijzingen en de gemotiveerde weigeringen;
- de klachten m.b.t. de verhuring in het kader van het wettelijkheids-toezicht;
- de verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (enkel SHM's);
- de huurprijsberekening en de extrapolatie van de marktwaarden (enkel SHM's);
- de individuele afrekening van de huurlasten.

Het toezicht op de lokale besturen beperkte zich tot het nazicht van de interne huurreglementen en het samenstellen van een steekproef voor inspecties ter plaatse door de toezichthouders van de registers van kandidaat-huurders en de toewijzingen.

De door de toezichthouder aan de cel gerapporteerde verhuringen buiten stelsel werden afgetoetst aan het wettelijk kader. Bij inbreuk werd in samenspraak met de toezichthouder beslist om te schorsen en/of te vernietigen.

De versnelde toewijzingen en de gemotiveerde weigeringen die door de SHM's werden gerapporteerd via de notulen, werden nader onderzocht. Bij inbreuk werd in

¹⁴ 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 december 2007.

samenspraak met de toezichthouder overgegaan tot schorsing en/of vernietiging van die beslissingen.

Nazicht interne huurreglementen

De interne huurreglementen werden nagekeken voorafgaand aan een door de toezichthouder V&O geplande inspectie van de registers. De opmerkingen en noodzakelijke wijzigingen werden meegedeeld aan de betrokken actor samen met de vraag om het intern huurreglement binnen de maand aan te passen.

Nadien werd opgevolgd of de gevraagde wijzigingen correct werden doorgevoerd.

Inspecties inschrijvingen

De inspecties ter controle van de registers en de inschrijvingsdossiers werden in 2009 opgestart en in 2010 afgerond. Het voorbije jaar werden hiervoor nog 24 inspecties uitgevoerd bij SHM's, 25 bij SVK's, 1 bij een gemeente en 3 bij OCMW's.

Het doel van die inspecties bestond erin om per actor na te gaan of de wettelijke bepalingen werden gevolgd m.b.t.:

- de actualisatie van het register;
- de inschrijvingsprocedure;
- het inschrijvingsbewijs (verplichte vermeldingen);
- het inschrijvingsregister: conformiteit van het register met de wettelijke bepalingen en correcte registratie van de gegevens van de kandidaat-huurders;
- de verplichte vermeldingen in het openbaar register;
- de inschrijvingsvoorwaarden waaraan kandidaat huurders moeten voldoen;
- de schrappingen uit het register.

De opmerkingen en vaststellingen werden meegedeeld aan de betrokken actor middels de inspectieverslagen samen met de vraag om eventueel noodzakelijke aanpassingen binnen de maand door te voeren.

De correcte naleving van deze opmerkingen werd nagegaan, waar nodig aan de hand van opvolgingsinspecties.

Inspecties toewijzingen

In 2010 werden 48 inspecties uitgevoerd bij SHM's ter controle van de toewijzingen, 6 bij SVK's en 1 bij een OCMW.

Het doel van die inspecties bestond erin om per actor na te gaan of de wettelijke bepalingen werden gevolgd m.b.t.:

- de naleving van de toewijzingsregels;
- de naleving van de toelatingsvoorwaarden;
- het op wacht zetten van kandidaturen;
- het versneld toewijzen van een sociale woning;
- de gemotiveerde weigering van kandidaat-huurders.

De vaststellingen van de inspecties werden meegedeeld aan de betrokken actor middels de inspectieverslagen. Nadien werd opgevolgd of de actor rekening hield met deze vaststellingen.

Versnelde toewijzingen en gemotiveerde weigeringen

De beslissingen inzake versnelde toewijzing van een woning of een gemotiveerde weigering van een kandidaat-huurder, werd onderzocht op vlak van de motivering en de

conformiteit met de artikelen 24 en 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Indien nodig werd er geschorst, om bijkomende informatie gevraagd en desgevallend vernietigd.

In 2010 werden in totaal 48 toewijzingen vernietigd. In 24 gevallen werd er geschorst maar werd er niet tot vernietiging overgegaan. De grote meerderheid van die dossiers hadden betrekking op gemotiveerde weigeringen of versnelde toewijzingen. In een beperkt aantal gevallen betrof het een toewijzing van woningen met voorrang aan bejaarden, terwijl die woningen niet specifiek aangepast waren voor bejaarden.

Verhuring buiten stelsel

De beslissingen met betrekking tot verhuringen buiten stelsel en niet-residentiële panden werd afgetoetst aan de wetgeving. Indien nodig werd om rechtzetting verzocht bij de SHM.

In 2010 werden 2 beslissingen tot verhuring buiten stelsel vernietigd. In een derde dossier bleken na schorsing geen verdere stappen nodig.

Huurprijzen 2010

Alle SHM's werden gecontroleerd op het vlak van referentiehuurprijzen en reële huurprijzen middels controlesheets. Onregelmatigheden werden gesignaleerd aan de SHM's en, indien nodig, werd een rechtzetting gevraagd. Bij ongeveer de helft van de actoren werden er fouten vastgesteld. Slechts bij enkele actoren bleek het om een systematische rekenfout te gaan.

De vastgestelde fouten hadden o.m. betrekking op de referentiehuurprijzen (vooral bij nieuwbouwprojecten en door foute toepassing van de overgangsregeling), verkeerde tussentijdse aanpassingen van de marktwaarden en een foute toepassing van de matiging van de basishuurprijzen.

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. In een derde dossier werd enkel geschorst.

Huurlasten

Elke actor werd aangeschreven met de vraag om een voorbeeldexemplaar te bezorgen van een jaarlijkse individuele afrekening van de huurlasten. Op de bezorgde informatie werd een eerste screening uitgevoerd. Daaruit bleek dat heel wat actoren een werkwijze hanteren die niet beantwoordt aan de wettelijke bepalingen. Hun huurders betalen elke maand 1/12de van de in het vorige jaar gemaakte kosten, in plaats van een voorschot op de verwachte kosten van het huidige jaar. Daarnaast werd ook vaak geen jaarlijkse individuele afrekening bezorgd aan de huurder of bevatte die afrekening niet alle nodige informatie.

Aan de actoren bij wie duidelijke inbreuken tegen de wetgeving naar boven kwamen, werd door de toezichthouders een brief gestuurd om hen daarop te wijzen en te vragen hun werkwijze aan te passen.

Het resultaat van de screening zal ook dienst doen om te bepalen bij welke actoren in 2011 bij voorrang een inspectie van de huurlasten zal gepland worden.

Daarnaast werd ook enkele malen opgetreden indien uit de notulen bleek dat een actor besliste tot een verkeerde toepassing van de regelgeving omtrent huurlasten. In 2 dergelijke dossiers werd de beslissing vernietigd. In een derde dossier werd enkel geschorst.

Overdrachten, verwervingen en toekenning sociale leningen

Reglementair kader - aanpak

Overdrachten

De sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zijn wat de verkoop van hun woningen, garages, niet-residentiële ruimtes en kavels betreft, integraal onderworpen aan het Overdrachtenbesluit¹⁵.

De andere initiatiefnemers, in het bijzonder het Vlaams Woningfonds (VWF), de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's), de Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden (ISV's) en de gemeenten, zijn wat de verkoop van hun woningen en kavels betreft, gedeeltelijk onderworpen aan het Overdrachtenbesluit indien zij een subsidie ontvangen voor de uitvoering van verrichtingen in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten op basis van titel VI, hoofdstuk II VWC.

De bepalingen van het Overdrachtenbesluit die eveneens gelden voor de andere initiatiefnemers dan de SHM's staan opgesomd in artikel 11 van dat besluit.

Vlabinvest is wat de verkopen van zijn woningen en kavels betreft onderworpen aan:

- het decreet van 25.06.1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting (oprichtingsdecreet);
- het besluit van de Vlaamse Regering van 20.07.1994 houdende de regeling van het beheer van het Investeringsfonds;
- het ministerieel besluit van 01.03.2004 houdende oprichting van een Adviescomité ter advisering van het beschikbaar stellen van woongelegenheden en percelen ter uitvoering van het besluit van 20.07.1994.

Verwervingen

De initiatiefnemers zijn, wat hun aankopen van onroerende goederen betreft met het oog op de realisatie van sociale woonprojecten, over het algemeen niet onderworpen aan een specifiek wettelijk normenkader waarbinnen zij moeten opereren. Zij oordelen autonoom over de opportuniteit van een verwerving. Naar de vorm gebeuren de verwervingen volgens de regels van het gemene recht, dus op basis van het contractenrecht (Burgerlijk Wetboek) of op basis van de wet op de onteigening bij hoogdringendheid.

In bepaalde gevallen kunnen de actoren gebruik maken van een aantal decretaal uitgevaardigde en specifieke instrumenten zoals het decretaal voorkeepsrecht (uitgezonderd ISV: artikelen 85, 89 VWC), het sociaal beheersrecht (uitgezonderd ISV en VLABINVEST: artikel 90 VWC), het decretaal wederinkooprecht (uitgezonderd ISV en VLABINVEST: artikel 84 VWC).

Omwille van een gebrek aan een wettelijk kader ter beoordeling van de opportuniteit van een verwerving is de motiveringsplicht hier als beginsel van behoorlijk bestuur belangrijk. Er moet duidelijk worden aangegeven dat de verwerving kadert in het maatschappelijk doel van de actor.

Toekenning sociale leningen

¹⁵ Besluit van de Vlaamse regering van 29.09.2006 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.

De VMSW is, wat haar hypothecaire kredietverstrekking aan particulieren betreft, onderworpen aan:

- het besluit van de Vlaamse regering van 11.05.1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de VMSW ter uitvoering van de VWC;
- wet van 04.08.1992 op het hypothecair krediet;
- het intern door de raad van bestuur van de VMSW goedgekeurde leningenreglement.

De regels voor de hypothecaire kredietverstrekking door het VWF zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 09.12.2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het fonds B2, door het VWF van de grote gezinnen, ter uitvoering van de VWC en het ministerieel besluit houdende het reglement van de lening- verkoop- en huurhulpverrichtingen van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen in het kader van het Fonds B2.

De hypothecaire kredietverstrekking aan particulieren door EKM's is wettelijk geregeld in:

- het besluit van de Vlaamse regering van 29.07.2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen;
- het ministerieel besluit van 03.06.2004 houdende de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de liquiditeit en solvabiliteit van de erkende kredietmaatschappijen.

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2010 werden in totaal 19 beslissingen vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving (18) of wegens onbehoorlijk bestuur (1) en werden 10 beslissingen geschorst in afwachting van bijkomende informatie zonder dat dit uiteindelijk geleid heeft tot een vernietiging. Naast de diverse inbreuken op de bepalingen van het Overdrachtenbesluit werden meerdere inbreuken vastgesteld met betrekking tot verkopen uit de hand zoals bepaald in artikel 34, §3 VWC.

Tegen 6 van de 19 vernietigingen is de actor in beroep gegaan bij de minister, waarbij het beroep 2 maal werd ingewilligd. De ingewilligde beroepen betroffen telkens de verkoop van woningen door dezelfde actor aan de betrokken stad, waarbij de toezichthouder argumenteerde dat deze verkopen strijdig zijn met artikel 34, §3, 3° van de VWC, in het bijzonder door de miskenning door de stad van het sociaal doeleinde, gekoppeld aan die verkopen.

Er werden 3 actoren in gebreke gesteld ingevolge herhaalde inbreuken tegen diverse bepalingen van het Overdrachtenbesluit, waarbij aan 1 actor een boete werd opgelegd.

Toezichtprojecten

In 2010 werden de notulen van de beraadslagingen van de beslissingsorganen van de SHM's met betrekking tot verwervingen, stelselmatig gecontroleerd op de motiveringsplicht als vorm van behoorlijk bestuur.

Daaruit is naar voor gekomen dat de motivering van de beslissingen te wensen overlaat. Ook beschikken de bestuurders vaak over onvoldoende informatie om met kennis van zaken een gemotiveerde beslissing te kunnen nemen.

Gelet op de gebrekkige motivering van de verwervingsbeslissingen werd in 2010 aan de SHM's een rondzendbrief gestuurd waarin hen werd gevraagd de nodige aandacht te besteden aan zowel de informatieverstrekking over het verwervingsvoorstel aan het bestuursorgaan als aan de motivering zelf van de beslissing.

Conformiteit van de koopregisters van de SHM's met de wettelijk opgelegde structuur en publicatie uit het Overdrachtenbesluit.

SHM's die koopwoningen en kavels verkopen moeten inschrijvingsregisters voor kandidaat-kopers bijhouden. Die inschrijvingsregisters moeten voldoen aan wettelijke bepalingen wat de structuur, de organisatie en de publicatie ervan betreft.

Het Overdrachtenbesluit van 29.09.2006 heeft de organisatie en structuur van de inschrijvingsregisters grondig gewijzigd.

Het in 2010 voorziene onderzoek ter plaatse bij sommige koop- en gemengde maatschappijen met betrekking tot de structuur van hun inschrijvingsregisters in navolging van de schriftelijke bevraging in 2008/2009 werd omwille van andere prioriteiten uitgesteld. Echter in 2010 werd ook aan de SHM's uit de huursector gevraagd of zij sinds de inwerkingtreding van het nieuwe Overdrachtenbesluit koopprojecten (woningen en/of kavels) hadden gerealiseerd, op stapel staan hadden of de intentie hadden er in de nabije toekomst te realiseren. In het bevestigende geval werd hen gevraagd naar de structuur, vorm en openbaarheid van hun inschrijvingsregisters.

Uit de antwoorden bleek, net zoals bij de bevraging in 2008-2009 van de koop- en gemengde maatschappijen, dat ook bij deze huurmaatschappijen de registers niet geherstructureerd werden conform het nieuwe Overdrachtenbesluit.

Op basis van de ingezamelde informatie zal er in 2011 een gericht onderzoek gebeuren bij een aantal maatschappijen naar de conformiteit van hun inschrijvingsregisters met de bepalingen uit het Overdrachtenbesluit. Dat onderzoek zal meteen deel uitmaken van een ruimer toezichtproject waarbij ook het toezicht op de toewijzingen zelf van de koopwoningen aan bod zal komen.

Toepassing Interne Toewijzingsreglementen (ITR)

Bij de toewijzing van koopwoningen kunnen de SHM's afwijken van de chronologie van de inschrijvingen in de registers door het verlenen van rangverhogingen. Die rangverhogingen kunnen slechts worden toegekend op basis van een door de SHM's opgesteld schriftelijk intern toewijzingsreglement (ITR), conform een door de minister vastgelegd beoordelingskader, overlegd met de gemeente en goedgekeurd door het Departement RWO (artikel 7, §2 van bijlage 1 Overdrachtenbesluit).

Bij de inwerkingtreding van het Overdrachtenbesluit hanteerde Inspectie RWO de stelling dat de SHM's in een overgangsfase bij hun toewijzingen nog rangverhogingen konden geven op basis van het bestaande ITR, goedgekeurd door de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). Indien echter een SHM een nieuw ITR wenste te hanteren, dan diende dat volgens de nieuwe bepalingen van het Overdrachtenbesluit te gebeuren.

In 2010 werd een onderzoek ingesteld naar de oude ITR's die nog steeds door SHM's gebruikt worden voor het toekennen van rangverhogingen.

Aangezien intussen het door de minister in 2007 vastgelegd beoordelingskader voor de ITR's gewijzigd werd¹⁶, waardoor de oude, nog door de VHM goedgekeurde reglementen kunnen strijdig zijn met de vigerende wetgeving, kan de toepassing van die ITR's niet meer aanvaard worden. Dit probleem wordtesignaleerd aan het Departement RWO met de vraag om deze oude ITR's als niet meer geldig te beschouwen.

Gesubsidieerde verwervingen van onroerende goederen

¹⁶ Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 26 april 2007 houdende vaststelling van het beoordelingskader voor de interne reglementen in het kader van het 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. 15.01.2009.

In 2009 werd een onderzoek opgestart bij een aantal lokale besturen naar hun gesubsidieerde verwervingen van onroerende goederen.

In 2010 werd dat onderzoek voortgezet, waarbij onderzocht werd of die gronden aangewend werden voor het doel waarvoor zij gekocht werden, in het bijzonder het realiseren van sociale woonprojecten.

Uit dat onderzoek blijkt tot nu toe dat de meeste gronden, eventueel na sloop van de erop staande panden door de gemeente, doorverkocht worden aan de plaatselijke SHM, die op haar beurt dan overgaat tot de realisatie van het sociale woonproject.

Het doorverkopen van de grond aan een SHM is volstrekt conform de geldende reglementering op voorwaarde dat de genoten subsidie door de gemeente finaal ten goede komt van het sociaal woonproject.

Toezichtproject bij VLABINVEST

In de loop van 2010 heeft het agentschap Inspectie RWO na juridisch advies van het Departement RWO uitsluitel gekregen over zijn controlebevoegdheid bij VLABINVEST.

Dat advies bevestigde duidelijk dat het agentschap de bevoegdheid heeft om de verkopen van woningen en kavels te toetsen aan het wettelijk kader waarbinnen VLABINVEST opereert. VLABINVEST zal in gebreke gesteld worden indien men deze bevoegdheid blijft in twijfel trekken.

Toezichtproject bij ISV

In de loop van 2010 werd bij een aantal ISV's een controle uitgevoerd naar de verkoop van gesubsidieerde kavels en de conformiteit ervan met het Overdrachtenbesluit.

De verkopen werden getoetst aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot:

- de woonbehoefte van de kandidaat-kopers;
- de oppervlakenormen van de kavels;
- de bouwvolumenormen van de op de kavels opgerichte woningen;
- de bouwverplichtingen;
- de bewoningsplicht/niet vervreemdingsplicht.

Uit die controle is gebleken dat er door de ISV's diverse inbreuken gepleegd werden tegen de bepalingen over 'woonbehoefte' en 'oppervlakenormen'.

Met betrekking tot de verplichtingen voor de kopers van de kavels (naleven van bouwvolumenormen, bouwverplichtingen en bewoningsplicht) werd vastgesteld dat er vaak gebrekkig en op een tegenstrijdige wijze gecommuniceerd werd door de ISV's met de kopers. Dat maakt de kans reëel dat er door de kopers inbreuken gepleegd worden tegen deze verplichtingen.

Daarom werd in 2010 aan de ISV's een rondzendbrief verstuurd onder meer met betrekking tot de door de verkoper van de sociale kavels uit te oefenen controle op de bouwvolumenormen.

Hypothecaire kredietverstrekking

In 2010 werd er een steekproefsgewijze controle uitgevoerd op de in 2009 verstrekte hypothecaire leningen door de VMSW.

Van de om en bij 1500 toegekende leningen werden er 36 gecontroleerd. De controle richtte zich in het bijzonder op de aanvraag van de lening tot het verlijden van de akte.

Uit dat onderzoek is gebleken dat op 1 dossier na, dat aan een nader onderzoek dient onderworpen te worden, de leningdossiers in orde waren, afgezien van een aantal administratieve onvolkomenheden die voor verbetering vatbaar zijn.

De bevindingen werden verwerkt in een rapport dat bezorgd werd aan de VMSW.

In 2010 werd een evaluatie gemaakt van de mate waarin het VWF de wetgeving heeft nageleefd m.b.t. de bepaling van de rentevoet bij het verstrekken van hypothecaire leningen.

Er werd een steekproef toegepast op leningsaanvragen die ter goedkeuring werden voorgelegd aan de raad van bestuur van het VWF. Daarbij werd een selectie gemaakt op basis van gezinnen met een divers aantal kinderen ten laste. Voor de controle van de rentevoet die gold in het jaar 2000 werd een bijkomende steekproef genomen.

Uit het onderzoek kon worden geconcludeerd dat het VWF de factor N (een bedrag dat in principe afhankelijk is van de gezinssamenstelling) in de formule voor de berekening van de rentevoet foutief interpreteerde.

De bevindingen van die controle werden vastgelegd in een rapport dat werd meegedeeld aan het VWF en aan het kabinet Wonen.

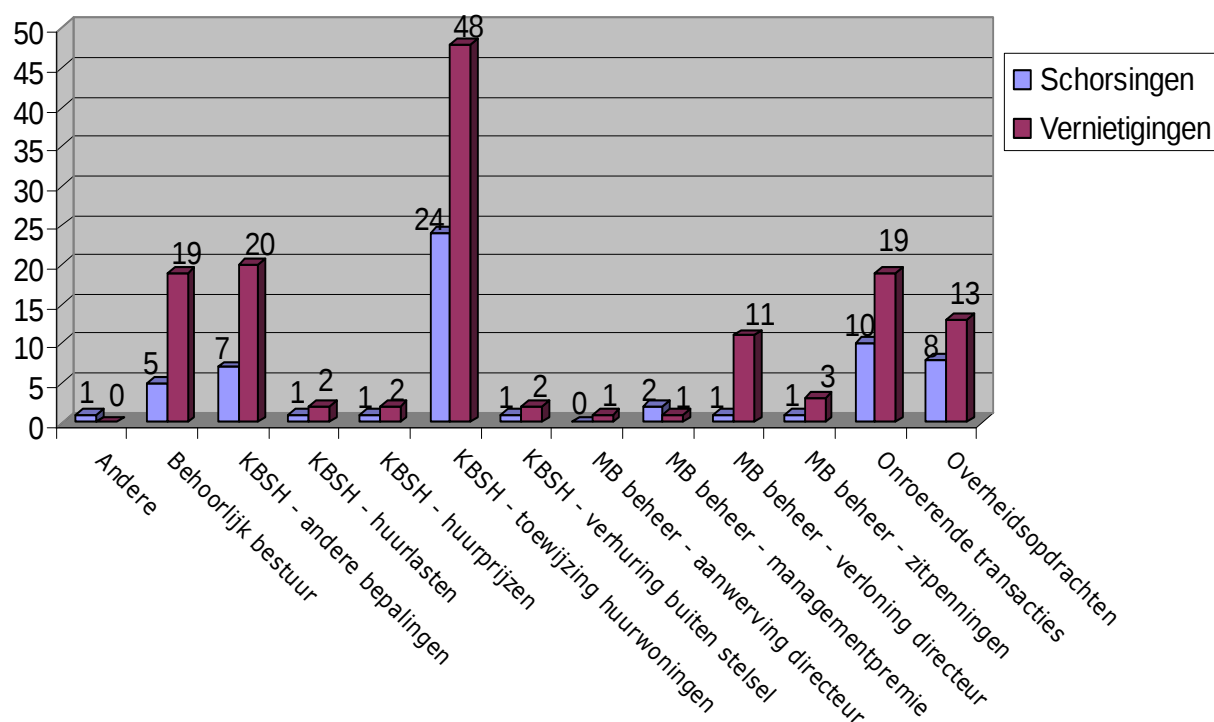
Globale evaluatie sociale woonorganisaties

In 2010 hebben de toezichthouders 141 beslissingen van sociale woonorganisaties vernietigd en 62 beslissingen geschorst zonder dat dit heeft geleid tot een verdere vernietiging. In grafiek 4 wordt de verdeling weergegeven van de schorsingen en vernietigingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Tegen de in 2010 vernietigde beslissingen werden 46 beroepen ingediend op basis van artikel 47, §1 VWC. Van de ingediende beroepen werden 14 beroepen ingewilligd en 32 niet ingewilligd (grafiek 5).

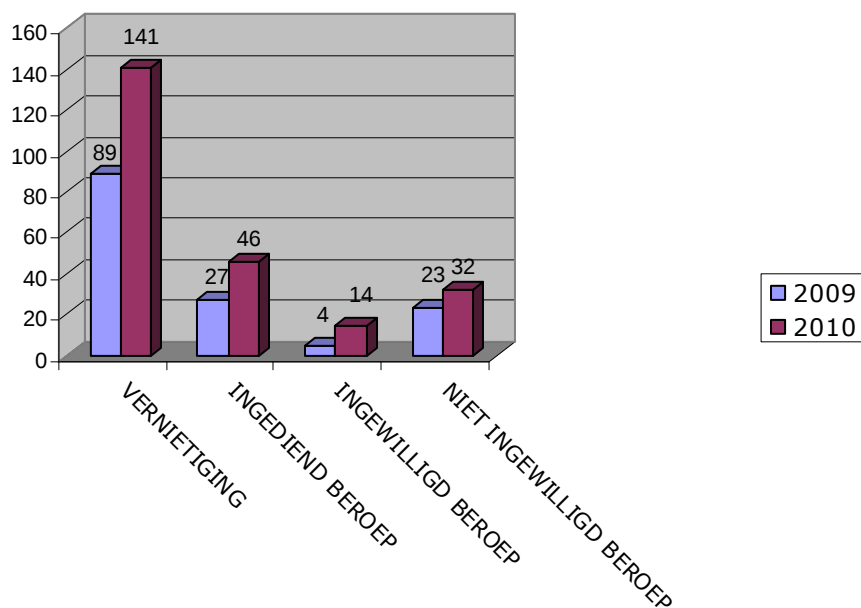
De toezichthouder kan op basis van artikel 47, §2 VWC actoren ook in gebreke stellen met het oog op het opleggen van een administratieve geldboete. De grafiek 6 geeft de verdeling weer van de ingebrekestellingen over de verschillende toezichtdomeinen.

Grafiek 4: schorsingen* en vernietigingen per categorie

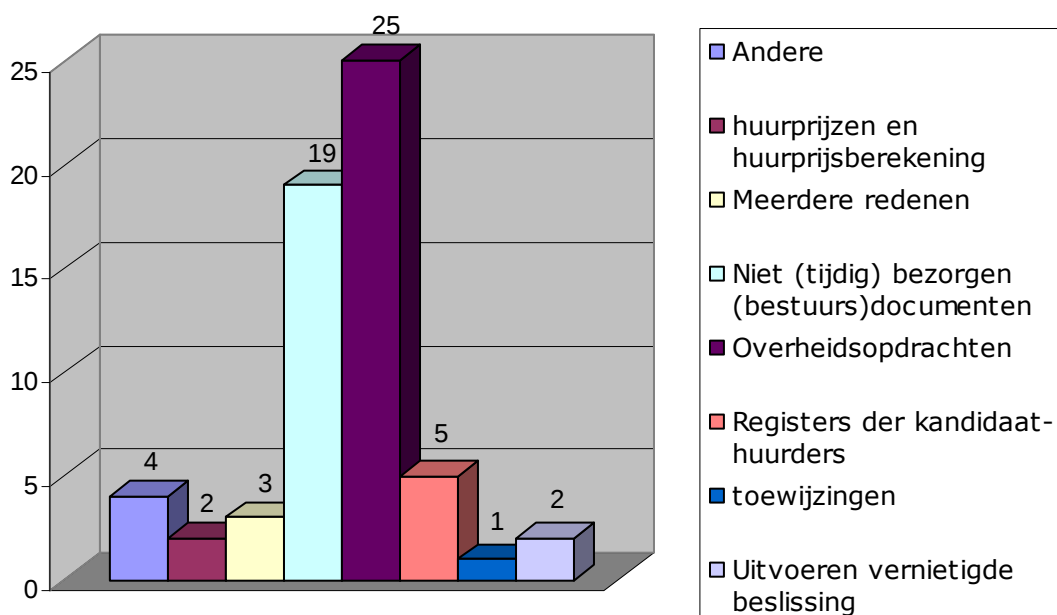


* enkel de schorsingen die niet hebben geleid tot een vernietiging worden vermeld

Grafiek 5: beroepen tegen vernietigingen



Grafiek 6: ingebrekestellingen per categorie



Toezicht op de particulieren

Controle op de verplichtingen van de huurder

In artikel 92, §3 van de Vlaamse Wooncode worden de verplichtingen van de sociale huurder opgesomd, zij hebben betrekking op volgende aspecten:

- melding correcte gezinssamenstelling;
- domicilie en hoofdverblijfplaats in sociale huurwoning;
- betaling huurprijs;
- mededeling elementen voor correcte berekening huurprijs;
- onderhoud woning als goede huisvader;
- taalbereidheid;
- inburgeringstraject;
- leefbaarheid en burenhinder.

De toezichthouders zijn bevoegd voor het uitoefenen van de controle op die huurdersverplichtingen. Een miskennis daarvan kan leiden tot het opleggen van een administratieve sanctie (maatregel of boete) of, in het geval van domiciliefraude, zelfs een strafrechtelijke vervolging. Voor de uitoefening van dat toezicht kregen de toezichthouders de bevoegdheid van officier van de gerechtelijke politie (artikel 102bis VWC en artikelen 53, 54 en 55 KBSH).

Zoals vermeld in het vorige jaarrapport was er in 2009 een onderzoek gestart naar aanleiding van een klacht inzake een leefbaarheidsprobleem bij een huurder. Die huurder werd in 2010 in het kader van de procedure "administratieve boete" in gebreke gesteld en aangemaand om zich binnen een bepaalde termijn in regel te stellen. Omdat de betrokken huurder die termijn niet had nageleefd werd hem vervolgens conform de procedure de mogelijkheid gegeven om zijn verweermiddelen mee te delen en/of een verzoek in te dienen om gehoord te worden. De huurder ging daar niet op in, maar heeft zijn situatie toch geregulariseerd.

De afdeling Toezicht ontving in 2010 ook enkele dossiers waarin de huurder de verplichting inzake taalbereidheid niet had nageleefd. Het feit dat die verplichting geldt sedert 1 januari 2008 en dat de proefperiode van de huurovereenkomsten waarbinnen een huurder aan die verplichting moet voldoen, werd vastgelegd op 2 jaar, heeft tot gevolg dat pas vanaf 2010 de eerste inbreuken kunnen worden vastgesteld. Drie huurders werden met betrekking tot die aangelegenheid in gebreke gesteld. Ingevolge een blijvende tekortkoming werd aan één van de betrokken huurders begin 2011 een administratieve boete opgelegd (zie verder *Particulieren: administratieve geldboetes huurders*). De opvolging van die dossiers gebeurt in samenwerking met de betrokken sociale verhuurders en de Huizen van het Nederlands.

Zoals hoger vermeld is een bijzonder aspect de controle op domiciliefraude. Naast een administratieve sanctie kan die vorm van fraude ook strafrechtelijk gesanctioneerd worden.

Verschillende woonactoren verzochten om een daadwerkelijke tussenkomst door de toezichthouders. Bij de meldingen/klachten van domiciliefraude werd, net zoals tijdens het jaar 2009, door de bevoegde binnendienst in eerste instantie nagegaan of de verhuurder in kwestie al de nodige stappen had ondernomen en of het dossier dat werd doorgestuurd, voldoende onderbouwd was. Vaak diende er te worden vastgesteld dat er te summiere dossiers werden doorgestuurd of dat de actor zijn eigen mogelijkheden om op te treden niet voldoende had benut. De tussenkomst van het agentschap kon in de meeste gevallen dan ook beperkt blijven tot het verstrekken van informatie en

aanbevelingen aan de betrokken sociale actor en het verlenen van ondersteuning. Dergelijke toelichting werd ook verstrekt naar aanleiding van vaststellingen in de notulen van de bestuursvergaderingen van de actoren.

De rapportering van de notulen van bestuursvergaderingen laat het agentschap tevens toe om een beeld te vormen van de aanpak van de domiciliefraude door de sociale verhuurders en om de knelpunten te leren kennen. Op basis van die gegevens en praktijkervaring van de actoren wordt de voornoemde toelichting bijgestuurd. Tot op heden werden die algemene inlichtingen individueel verstrekt. Gelet op de nood aan informatie over de mogelijke aanpak van domiciliefraude en de bevoegdheden van de toezichthouders zal die algemene toelichting in de loop van 2011 verder uitgewerkt worden en ter beschikking worden gesteld aan alle actoren via de website www.rwo.be.

In 6 dossiers waarbij er een vermoeden van bijwoning van derden was, werden door de toezichthouders buurtonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van een buurtonderzoek had in 1 dossier de vermoedelijke bijwoner zijn domicilie verplaatst naar de sociale huurwoning. In de andere 5 dossiers werden de huurders en vermoedelijke bijwoners verhoord en werden er huiszoekingen verricht. Voor het uitvoeren van dergelijke buurtonderzoeken en huiszoekingen wordt, indien nodig, bijstand gevraagd aan de lokale politie. De verhoren door de toezichthouders vinden ook plaats in de lokalen van de lokale politie.

Er werd van elke zaak een proces-verbaal opgesteld dat voor verder gevolg werd doorgestuurd naar het bevoegde Parket. De eerste zaak werd logischerwijze geklasseerd ingevolge regularisatie; de andere 5 zaken werden door het Parket geseponeerd ingevolge onvoldoende bewijzen. In 1 dossier had nochtans zowel de huurder als de vermoedelijke bijwoner de feiten inzake domiciliefraude toegegeven. Er werd dan ook begin 2011 contact opgenomen met het bevoegde Parket om enige duiding te vragen bij de beslissing tot seponering. 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.

In 1 dossier waarbij er sprake was van niet-bewoning door de huurder (en onderverhuring aan derden) werd er een proces-verbaal opgemaakt en doorgestuurd voor verder strafrechtelijk gevolg naar het bevoegde Parket.

Het optreden van de toezichthouders (aanmaningen, buurtonderzoek en verhoren) leidt niet steeds onmiddellijk en rechtstreeks tot resultaat; hun optreden beoogt evenwel ook een indirect effect: de wetenschap dat er toezichthouders op pad zijn en de kans bestaat "gevat" te worden zal mogelijke fraudeurs allicht tot nadenken aanzetten.

De eerste ervaringen op het terrein zorgen er tevens voor dat de aanpak en strategie van het agentschap inzake de bestrijding van domiciliefraude kan verfijnd en waar nodig bijgestuurd worden.

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 onder meer huisvesting.

Zoals meegedeeld in het jaarrapport 2009 kon de afdeling Toezicht in 2009 nog geen steekproefsgewijze controle uitvoeren op de correcte aanwending van de renovatiepremies bij gebreke aan de nodige informatie van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Midden 2010 ontving de afdeling Toezicht van dat agentschap enkele dossiers die door de afdeling waren opgevraagd. Op basis daarvan en de relevante reglementering werden de knelpunten met betrekking tot een mogelijke controle ter plaatse opgesteld en een strategie uitgewerkt. In samenspraak met het agentschap Wonen-Vlaanderen zal begin 2011 de controle daadwerkelijk worden opgestart.

Sancties (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.

In de loop van het jaar 2009 is er een intern comité opgericht dat ten behoeve van de toezichthouder advies uitbrengt over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het verweerschrift.

Er werden tijdens het jaar 2010 17 verweerschriften tegen ingebrekestellingen ingediend. Vier verweerschriften werden niet ontvankelijk¹⁷ verklaard. In dergelijk geval wordt er geen uitspraak gedaan over de gegrondheid van het verweerschrift. Van de dertien verweerschriften die wel ontvankelijk werden beschouwd, werden er 3 gegrond en 1 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. Daarbij wordt rekening gehouden met de behandeling (bedragen van de boete, omstandigheden, overwegingen...) van gelijkaardige overtredingen door andere actoren.

Er werd in 2010 9 keer een administratieve geldboete opgelegd, waarvan het bedrag varieerde tussen 500 en 5000 euro. Vier SHM's, 2 SVK's (1 SVK ontving 3 boetes voor drie verschillende inbreuken) en 1 intercommunale ontvingen een boete. Er werd in het totaal een bedrag van 21.357,67 euro aan geldboetes opgelegd. Alle actoren betaalden hun boete; 1 actor betaalde evenwel onder voorbehoud en diende begin 2011 bij de Raad van State een verzoekschrift tot nietigverklaring in tegen de beslissing inzake het opleggen van de geldboete.

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).

¹⁷ Het verweerschrift van 1 actor werd in eerste instantie niet ontvankelijk beschouwd omwille van een vormgebrek (geen aangetekend schrijven). Via rapportering van de betrokken actor vernam de dienst later dat de actor wel degelijk zijn verweerschrift aangetekend had opgestuurd (en het bewijsstuk kon voorleggen). Het verweerschrift werd dan ook alsnog ontvankelijk beschouwd. Aangezien de actor in het verweerschrift meegedeeld had dat hij zijn verplichtingen inzake rapportering, waarvoor hij wegens miskennen in gebreke werd gesteld, in de toekomst correct zou naleven, werd het dossier niet opnieuw behandeld door het comité B.

Door de niet-naleving van de verplichtingen van een woonactor naar aanleiding van de toekenning van projectsubsidies werd een dossier in 2009 voor verder onderzoek en eventuele terugvordering van die subsidies doorgestuurd naar het agentschap Wonen-Vlaanderen. In 2010 liet dat agentschap weten dat het zich niet bevoegd achtte voor een opportuniteitsonderzoek over het al dan niet naleven van verbintenissen en voorwaarden uit een nog operationele subsidieregelgeving. Na verder onderzoek, gevoerd door het agentschap Inspectie RWO, en het horen van de verantwoordelijken van de kwestieuze actor werd geoordeeld dat de actor zijn verbintenissen met betrekking tot de toekenning van de bewuste subsidies niet was nagekomen. De actor werd verzocht een bedrag van 106.910,13 euro terug te betalen i.c. het toegekende subsidiebedrag voor het aantal woningen waarvoor de verplichtingen niet werden nageleefd. Aangezien de actor, ondanks formele belofte, niet overging tot een vrijwillige betaling werd eind 2010 de invorderingsprocedure opgestart. Na ontvangst van het daartoe uitgevaardigde dwangbevel ging de actor over tot betaling.

In 2009 werd vastgesteld dat de ontvangen huursubsidie door enkele actoren niet aangewend was voor de doeleinden waarvoor zij werd verleend; ook die dossiers waren in 2009 voor verder gevolg en eventuele terugvordering doorgestuurd naar het agentschap Wonen-Vlaanderen. Na kennisname van de verslagen van de toezichthouder waarin de vaststelling werd opgenomen, beslisten de bevoegde beheersorganen van die actoren over te gaan tot vrijwillige terugbetaling. Concreet betekende dat een terugbetaling van 16.176,79 euro en 5.588,04 euro aan te veel ontvangen huursubsidies.

Particulieren: administratieve geldboetes huurders

Zoals hoger vermeld onder *Controle op de verplichtingen van de huurder* 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.

Particulieren: terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen

Het agentschap 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).

Door het agentschap Wonen-Vlaanderen werden 3 dossiers van particulieren die de verbintenissen niet hebben nageleefd die ze destijds bij de toekenning van een tegemoetkoming hadden aangegaan, toegestuurd met de vraag om tot invordering over te gaan.

In samenspraak met het agentschap Wonen-Vlaanderen werd beslist om in 3 oudere invorderingsdossiers de terugvorderings- of invorderingsprocedure op te starten ten op zichte van de ex-partner die mee de verbintenissen had aangegaan.

Zo werden er in 2010 5 dwangbevelen uitgevaardigd. In 1 ouder dossier werd de terugbetaling gevraagd aan de ex-partner; die persoon lost de schuld af via een afbetalingsplan.

De betrokken binnendienst volgt niet alleen de invorderingsdossiers op (de voortgang en de afbetalingen), maar ook de procedures voor de rechtbanken. In 2010 werden 2 vonnissen uitgesproken: het verzet tegen een dwangbevel werd ongegrond verklaard (de betrokken schuldenaar tekende hoger beroep aan tegen die uitspraak) en de vordering

van het Vlaams Gewest inzake de vereffening-verdeling van een blote eigendom waarvan de schuldenaar onverdeeld eigenaar is, werd gegrond verklaard.

Sinds midden 2007, het tijdstip waarop werd gestart met de invordering door het agentschap Inspectie RWO, werd tot en met het jaar 2010 voor een totaal bedrag van 631.905,21 euro ingevorderd. Tot begin 2011 werd daarvan 192.155,76 euro (weliswaar met inbegrip van wettelijke interesten) door de schuldenaars daadwerkelijk terugbetaald.

Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers

Klachten

Het klachtendecreet¹⁸ 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. Het klachtendecreet regelt de eerstelijnszorg; klachten tegen sociale woonactoren dienen in eerste instantie behandeld te worden door de sociale woonactor zelf. De afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO komt wel in actie bij inbreuken op de reglementering en 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 2010 kreeg de afdeling Toezicht 113 klachten te verwerken, een stijging met 43% in vergelijking met 2009. Van deze klachten bleken er 28 niet ontvankelijk, vooral omdat de klager nog niet alle beroepsprocedures had uitgeput. Amper 17 dossiers werden gegrond verklaard.

De meeste klachten werden per brief bezorgd (86), tegenover 26 per mail en 1 per telefoon. In 99 dossiers kwam de klacht rechtstreeks van de burger. In 4 gevallen bereikte de klacht het agentschap via de Vlaamse Ombudsdienst of via het georganiseerde middenveld.

Van de 113 klachten hadden er 107 betrekking op sociale verhuur en 6 op sociale koopwoningen.

Zoals de voorbije jaren had de grootste groep van klachten betrekking op woningaanvragen, die dan onontvankelijk of ongegrond bleken te zijn. Andere vaak terugkerende onderwerpen waren de huurprijzen, schrappingen uit het register, domiciliefraude, en vochtproblemen of andere schade aan de woning.

Verhaal kandidaat-huurders

Conform artikel 30 van het KBSH kan een kandidaat-huurder, die zich benadeeld acht, een verhaal indienen tegen de betrokken beslissing. Hierbij dient de toezichthouder binnen de dertig dagen zijn beoordeling te bezorgen aan de kandidaat-huurder en aan de verhuurder.

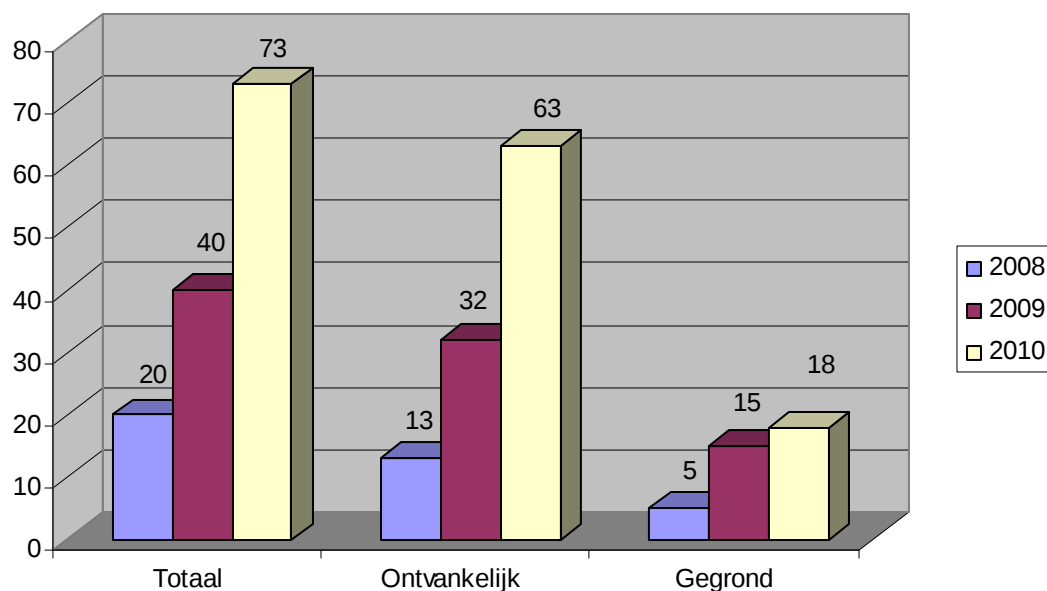
De verhaalprocedure lijkt steeds meer gekend te zijn bij huurders en kandidaat-huurders. Voor het derde jaar op rij is er immers een quasi verdubbeling van het aantal ingediende verhalen. In 2008 heeft het agentschap 20 en in 2009 40 verhalen ontvangen en behandeld. In 2010 waren dat er 73.

Van die 73 verhalen bleken er 10 onontvankelijk, omdat er niet voldaan was aan de termijn- en/of vormvereisten. Van de overige 63 heeft de actor in 3 gevallen nog voor de beoordeling door de toezichthouder vastgesteld dat een foute beslissing werd genomen. Die fout werd rechtgezet, waardoor het verhaal zonder voorwerp werd. In 18 gevallen werd het verhaal als gegrond beoordeeld, in de overige 42 als ongegrond.

¹⁸ Decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen, B.S. 17.07.2001.

Vooraf tegen de schrapping uit het kandidatenregister is verhaal ingediend, met name 51 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 een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat werd 5 keer verhaal ingediend.

Grafiek 7: verhalen kandidaat-huurders



Beroep kandidaat-kopers

Tot slot werd er 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.

Aanbevelingen

Lacunes in de reglementering die in de praktijk problemen met zich meebrengen worden steevast gemeld aan de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO waarbij soms suggesties worden gedaan ter verbetering van de wetgeving. In 2010 werden zo verschillende voorstellen bezorgd om de huidige reglementering te optimaliseren. 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 de bepalingen inzake toezicht in het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen dat reeds besproken werd in de rubriek *Missie*. Ook voor de aanpassing van het Toezichtbesluit werden in 2010 voorstellen geformuleerd. Naar aanleiding van het voormelde ontwerp van decreet zal dat besluit onderworpen worden aan een grondige evaluatie.

Voor de activering van het toezicht op het Vlaams Woningfonds, dat begin 2010 in werking trad, had het agentschap reeds aan de voorgaande minister bevoegd voor Wonen de nodige tekstvoorstellen bezorgd.

Zoals aangekondigd in de Beleidsbrief Wonen 2010 heeft het agentschap in 2010 deelgenomen aan een eerste evaluatiegesprek tot bijsturing van het ministerieel besluit inzake de beheersaspecten van SHM's¹⁹.

Het agentschap heeft verder ondersteuning geboden bij de uitwerking van de modelstatuten in het nieuwe Erkenningsbesluit²⁰ voor SHM's, bij de uitwerking van het Boekhoudbesluit²¹ voor de SHM's en tot slot heeft het agentschap in 2010 ondersteuning en tekstvoorstellen aangeleverd bij de ontwikkeling van de op stapel staande ministeriële besluiten in verband met enerzijds de erkenningsvoorwaarden en anderzijds de liquiditeit en solvabiliteit van de erkende kredietmaatschappijen.

Enkele nabeschouwingen

In het voorwoord is de vraag opgeworpen naar de effecten van ons optreden. Het meten ervan is niet eenvoudig maar het voorliggende rapport kan toch al voldoende illustratief zijn voor een aantal bedenkingen en conclusies.

Dat een huurder door de actie van de toezichthouder uiteindelijk zijn onwettige bijwoning regulariseert en zelfs bereid is om het voordeel dat hij twee jaar genoten heeft, met name een lagere huurprijs, bij te betalen, is dat op zich een opmerkelijk en relevant resultaat? Wellicht niet maar dergelijke acties, zoals buurtonderzoeken in het kader van particuliere dossiers, hebben wel effect. Een aantal maatschappijen hebben het defaitisme laten varen en leggen in de strijd tegen de domiciliefraude nu ook de nodige assertiviteit aan de dag, wetende dat ze daarbij door de toezichthouder ondersteund worden.

Zijn het aantal subsidies die werden teruggeëist of boetes die werden opgelegd betekenisvol als illustratie voor het nut van onze opdracht? Neen, maar het zet

¹⁹ 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.

²⁰ Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, B.S. 29.12.2010.

²¹ Ministerieel besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, B.S. 10.02.2011.

ongetwijfeld de betrokkenen en anderen, die weet hebben van ons optreden, aan tot voorzichtigheid en een meer correct handelen.

Niet alle risico's kunnen worden afgedekt, niet alle misbruiken kunnen worden gedetecteerd en beteugeld, maar de consequenties van particuliere ingrepen en kleine successen zijn niet te onderschatten in het licht van het sensibiliseren van de sector.

Heeft het agentschap met zijn toezichthouders bijgedragen tot de verdere professionalisering van de actoren? In zekere mate en bepaalde gevallen ongetwijfeld wel, variërend naargelang van de soort van woonactor en de materie. Dat bijvoorbeeld een gemeente of een OCMW meer problemen heeft met de toepassing van de sociale huurreglementering dan een sociale huisvestingsmaatschappij ligt voor de hand.

Professionalisering is ook maar een afgeleide doelstelling voor toezicht.

Op het terrein is er duidelijk nood aan coaching. Dat is echter geen taak voor toezicht. De decreetgever zou wel in die richting een wijziging willen aanbrengen aan de wooncode en de opdracht van de VMSW daarmee willen uitbreiden.

De indruk is er ook dat, als men verder wil professionaliseren, die ondersteuning moet gepaard gaan met initiatieven die gericht zijn op samenwerking, rationaliseren en schaalvergroting.

Heeft het agentschap een relevante rol gespeeld inzake de bijsturing van de regelgeving? Ja, voorbeelden zijn legio.

Op het terrein is vastgesteld dat de reglementering als complex wordt ervaren en dat die in bepaalde gevallen onvoorziene, ongewenste effecten heeft. Sommige actoren gaan dat echter aangrijpen om hun gebrek aan professionaliteit te maskeren.

Een aantal actoren, zo blijkt ook, vergeten nogal eens dat, hoe dan ook toezicht wezenlijk is aan het feit dat men met gemeenschapsgelden omgaat.

Maar positief is toch dat in het algemeen sociale woonactoren door onze acties, en dan niet zozeer de sanctionerende maar ook en vooral de corrigerende, de juiste weg hebben gevonden.

Daaruit volgt ook de belangrijke conclusie dat er op een gemotiveerde, methodische manier een gediversifieerd toezicht mogelijk moet zijn, wat zich in de toekomstige planning zal kunnen vertalen.



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