

JAARRAPPORT 2015

Agentschap INSPECTIE RWO - AFDELING TOEZICHT

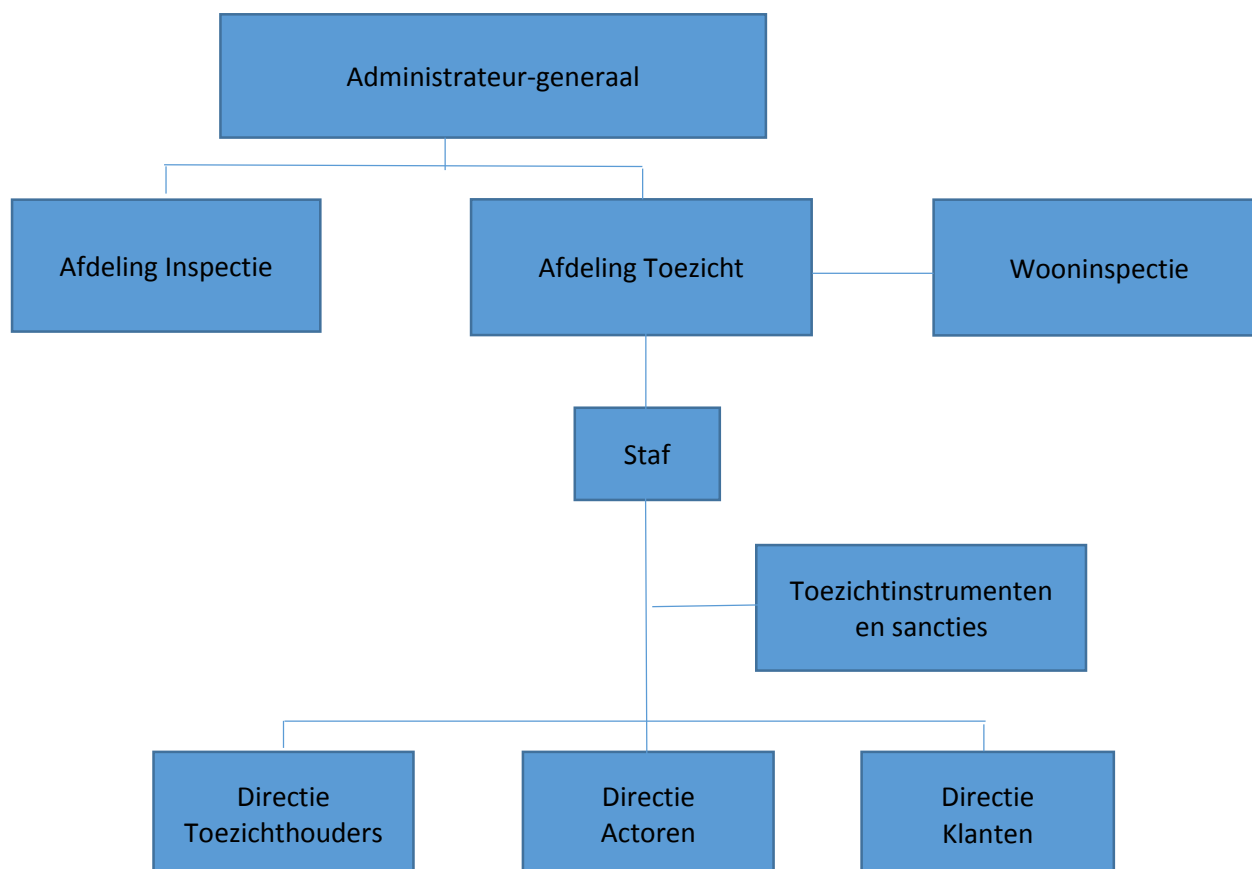


Inhoud

Organisatie en werking.....	2
Organogram IVA Inspectie RWO	2
Interne werking en organisatie toezicht	2
Samenwerking en netwerking.....	4
Personeel.....	5
Toezicht op de sociale woonactoren	6
Financieel toezicht.....	6
Overheidsopdrachten.....	6
Administratieve werking en beheer	7
Financiën en boekhouding	8
Verwervingen	12
Sociaal Toezicht	13
Sociale verhuring	13
Overdrachten.....	15
Toezicht op de particulieren	17
Maatregelen, boetes en invorderingen.....	21
Sociale woonactoren.....	21
Verweerschriften – administratieve boetes.....	21
Particulieren	22
Administratieve geldboetes huurders.....	22
Administratieve maatregelen huurders	22
Terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen.....	22
Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers	25
Klachten.....	25
Verhalen	26
Beroepen kandidaat-kopers	26
Lijst van afkortingen.....	27

Organisatie en werking

Organogram IVA Inspectie RWO¹



Interne werking en organisatie toezicht

De afdeling Toezicht omvat een team toezichthouders in buitendienst en twee directies in de binnendienst: één directie gericht op diverse beheersaspecten van de sociale woonactoren en één gericht op onze doelgroep, de sociale woonbehoeftigen. De directie Actoren focust zich op de vakgebieden overheidsopdrachten, financiële controle, verwervingen en administratief beheer, de directie Klanten heeft vooral aandacht voor alle aspecten die verband houden met de verhuring van sociale woningen, de overdracht van sociale woningen en de sociale leningen.

Aan elke sociale woonorganisatie en sociale kredietverstrekker is een (hoofd-)toezichthouder toegewezen die fungeert als aanspreekpunt en verantwoordelijk is voor de coördinatie van het

¹ Ingevolge de herstructurering van het beleidsdomein RWO, zal de afdeling Toezicht in 2016 ingekanteld worden in het agentschap Wonen-Vlaanderen.

toezicht op de betrokken actor. De toezichthouder zelf kan bij de uitoefening van zijn taken steeds een beroep doen op de medewerking van de binnendiensten en collega-toezichthouders.

Het toezicht op de lokale besturen voorzover zij sociale huurwoningen gesubsidieerd door de Vlaamse overheid ter beschikking stellen, is ondergebracht in een afzonderlijk toezichtsproject waaraan verschillende toezichthouders hun medewerking verlenen.

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

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

In overleg met de administrateur-generaal bepaalden het afdelingshoofd en de directeurs het beleid en beslisten welke toezichtprojecten en thematische onderzoeken werden opgestart. Zo werden verschillende toezichtprojecten opgezet rond specifieke thema's zoals inschrijving- en toewijzing van sociale huurwoningen, huurprijsberekening, afrekening van de huurlasten. De resultaten van die onderzoeken werden steeds gebundeld in een eindrapport dat aan de minister werd bezorgd en gepubliceerd werd op www.rwo.be.

In 2015 startte de afdeling Toezicht met een aanpassing van die werkwijze. De afdeling wil vanaf het werkjaar 2016 volledig overstappen naar het uitvoeren van globale onderzoeken bij de SHM's en de SVK's, waarbij gedurende een afgelijnde periode alle toezichtsdomeinen systematisch worden onderzocht. Dat zal aan de hand van draaiboeken gebeuren, om op die manier een gesystematiseerde en geobjectiveerde aanpak te kunnen garanderen. De resultaten van het globale onderzoek zullen per toezichtsdomein tot een eindbeoordeling leiden. Een beperkt basistoezicht behoudt het overzicht over de essentie van de werking van een actor binnen een bepaald toezichtsdomein.

De verschillende eindbeoordelingen zullen worden gebundeld in de profielschets van een actor. Een negatieve eindbeoordeling kan aanleiding geven tot een verhoogd toezicht. Het toezicht bij actoren met een positieve eindbeoordeling kan worden beperkt tot een toezicht vanop afstand.

Bij het bepalen van haar prioriteiten wil de afdeling Toezicht vanaf 2016 voluit vertrekken van een permanent basistoezicht op essentie, aangevuld met een periodiek globaal onderzoek bij elke actor. Dat moet voor elke actor een profielschets met een risicoanalyse per toezichtsdomein opleveren die aanleiding kan geven tot een verhoogd toezicht. Omgekeerd zal Toezicht terughoudend kunnen optreden tegen actoren die op structurele wijze blijf geven van behoorlijk bestuur en van naleving van de toepasselijke regels. De afdeling Toezicht blijft dus net zoals in het verleden, inzetten op een risico- en maatschappijgevoelig gestuurd optreden en beoogt zo haar eigen efficiëntie te versterken en de toezichtlasten voor de betrokken actoren zoveel mogelijk te beperken.

In 2015 werd gestart met vier proefprojecten. In de eerste jaarhelft voerden vier teams bestaande uit twee of drie toezichthouders in samenwerking met de binnendiensten een globaal onderzoek uit bij de actoren "De Ideale Woning" te Antwerpen, "Diest-Uitbreiding" te Diest, "Sociale Bouwmaatschappij van Schelle" te Schelle en "SVK Koepel Bredene-Oostende" te Oostende.

Er werden controles uitgevoerd op de volgende domeinen:

- Klantgerichtheid
- Inschrijving en toewijzing huurwoningen
- Berekening huurprijzen

- Afrekening huurlasten
- Overheidsopdrachten
- Administratief beheer
- Interne controle
- Financieel beheer
- Onroerende transacties

Tijdens die onderzoeken werden de nodige ervaringen opgedaan met de werkwijze, de belasting voor de actor en de tijdsbesteding eraan.

Gelet op de impact op de organisatie van het toezicht en op de aan het toezicht onderworpen woonactoren werd die werkwijze vervolgens grondig geëvalueerd en werd een aantal principes voor de uitvoering van de globale onderzoeken vastgelegd. Zo werden er draaiboeken uitgewerkt die moeten zorgen voor eenvormigheid en die bestaan uit de volgende onderdelen: de voorbereiding en de uitvoering van het onderzoek, de opmaak van de deelrapporten en het eindrapport, de communicatie van de resultaten van het onderzoek en de opvolging van de resultaten.

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

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

Samenwerking en netwerking

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

- het tweemaandelijks overleg met de leidende ambtenaren van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het agentschap Wonen-Vlaanderen waarop de werkzaamheden onderling afgestemd worden en de nodige afspraken inzake het samenwerken aan onze doelstellingen gemaakt worden;
- het periodieke overleg tussen de VMSW, Wonen-Vlaanderen, Toezicht en de koepelorganisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huur- en koopsector (VVH-VLEM);
- een provinciale ronde samen met de leidende ambtenaren van de VMSW en Wonen-Vlaanderen waarop de eigen werking, het kerntakenplan en de onderlinge samenwerking werden toegelicht aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen (14/09, 15/09, 17/9, 8/10, 23/10);
- de werkgroep Financiële Gezondheidsindex (FiGi) op het Woonforum (20/03/2015) waarop dit instrument werd toegelicht en vragen werden beantwoord;
- een overleg met de SVK-sector op 15 december 2016 waarop o.m. de FiGi voor sociale verhuurkantoren en de werking van Toezicht werden toegelicht.

Personeel

Op 31 december 2015 telde de afdeling Toezicht 40 personeelsleden, waaronder 18 gemandateerd als toezichthouder en 22 personeelsleden werkzaam in de binnendienst. Zes toezichthouders nemen ook leidinggevende, coördinerende of ondersteunende taken op zich.

De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg 35,4 voltijdse equivalenten. Dat verschil is te wijten aan een aantal personeelsleden dat deeltijds werkt of langdurig met verlof is².

Personeelsaantal op 31/12/2015 (in personen):

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
40	16	24	6	15	14	5	24	7	8	1	40	0

Personeelscapaciteit in 2015 (in voltijdse equivalenten):

Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Niveau				Statuut	
	M	V	≤ 34j	35-44j	45-54j	≥ 55 j	A	B	C	D	Stat.	Contr.
35,4	14,5	20,9	5	13,5	13,6	3,3	22,1	6,8	6,5	0	35,4	0

Vormingsactiviteiten 2015:

Alle personeelsleden hebben in 2015 deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit.

² Eén personeelslid is gedetacheerd, één personeelslid neemt nog resterend vakantieverlof op alvorens met pensioen te gaan en één personeelslid is met onbetaald verlof.

Toezicht op de sociale woonactoren

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

In 2015 gingen de toezichthouders verder na of de notulen beantwoordden aan de aanbevelingen die de afdeling in 2013 formuleerde aan de bestuurders. Die aanbevelingen moeten de bestuurders en Toezicht in staat stellen om respectievelijk gefundeerde beslissingen te nemen en met kennis van zaken toezicht uit te oefenen.

De toezichthouders woonden in 2015 dertig vergaderingen bij van de bestuursorganen en dat vooral in het licht van specifieke aandachtspunten en de voorstelling door de visitatiecommissie van het voorlopige visitatierapport.

Financieel toezicht

Overheidsopdrachten

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2015 werd één beslissing vernietigd wegens strijdigheid met de wetgeving overheidsopdrachten en werd één beslissing opgeschort in afwachting van bijkomende informatie. De vernietiging had betrekking op de opsplitsing van werken om het drempelbedrag te ontwijken. Tegen die vernietiging werd er geen beroep ingesteld bij de Vlaamse regering.

De opschorting betrof de aanstelling van een commissaris. De beslissing werd na bijkomende informatie ontvangen te hebben, niet vernietigd door de toezichthouder.

Toezichtprojecten

Er werden in 2015 twee inspecties uitgevoerd bij actoren met een verhoogd risicoprofiel.

Daarnaast werden 428 bestuursdocumenten nagekeken op de conformiteit met de wetgeving overheidsopdrachten. Er werden ook 31 steekproeven verricht op gunningen die ofwel gemeld werden via de driemaandelijkse rapportering, ofwel opgemerkt werden in bestuursdocumenten. Bij het bepalen van de steekproeven werd er rekening gehouden met meerdere factoren, zoals een eventueel verhoogd risicoprofiel, de drempelbedragen die gelden voor overheidsopdrachten, gekende knelpunten, het financieringstype van projecten en het al dan niet in overleg gaan met de VMSW.

Op basis van de resultaten van de steekproeven en inspecties werden twee actoren post factum in gebreke gesteld wegens inhoudelijke inbreuken tegen de wetgeving overheidsopdrachten.

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

Administratieve werking en beheer

Opvolging bestuursbeslissingen

In 2015 werden de notulen van de diverse actoren nagelezen op basis van een risico-inschatting. Er werden zes beslissingen geschorst en/of vernietigd omdat ze niet kaderden in de maatschappelijke opdracht, de financiële situatie van de actor of niet strookten met de regelgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur.

De geschorste en/of vernietigde beslissingen hadden betrekking op de verloning en vergoedingen voor de directeur, een kunstwerk en de RSZ-bijdrage voor private bestuurders.

Eén actor werd in gebreke gesteld, omdat de voorzitter zitpenningen ontving voor vergaderingen van het directiecomité waarvan geen schriftelijke notulen beschikbaar waren. Tegen deze ingebrekestelling werd geen verweerschrift ingediend.

Er werd een administratieve geldboete opgelegd aan één actor omwille van het niet indienen van (bestuurs)documenten.

Toezichtprojecten

Het aantal bestuurders waaruit de raad van bestuur van een SHM bestaat is overeenkomstig de Vennootschapswetgeving vastgelegd in de statuten. Artikel 19 BVR Beheer³ wijzigde artikel 3 van het Erkenningsbesluit⁴ voor de SHM's. Daarbij wordt het aantal bestuurders gekoppeld aan het aantal huurwoningen dat de SHM in haar beheer heeft en/of aan het aantal gerealiseerde koopwoningen tijdens de laatste vijf jaar. Tevens dient de raad van bestuur te bestaan uit ten minste één derde van het andere geslacht.

³ Artikel 19, § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, B.S. (= BVR Beheer), B.S. 12.06.2014

⁴ Artikel 3, eerste lid, 6° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, B.S. 29.12.2010

In artikel 20 BVR Beheer is eveneens bepaald dat ten laatste op 1 januari 2016 de algemene vergadering de nodige aanpassingen diende door te voeren aan de statuten overeenkomstig artikel 19 BVR Beheer⁵. Wel kon de algemene vergadering beslissen om de effectieve samenstelling van de nieuwe raad van bestuur uit te stellen tot ten laatste de algemene vergadering waarop de jaarrekening van het jaar 2018 wordt neergelegd, en uiterlijk op 1 juli 2019.

Momenteel loopt een procedure voor de Raad van State waarbij de nietigverklaring werd gevraagd van onder meer voornoemd artikel 19. Daarom werden alle SHM's met het oog op de statutenwijziging door het agentschap Wonen-Vlaanderen in kennis gesteld van een tekstvoorstel inzake de samenstelling van de raad van bestuur. Door gebruik te maken van dit tekstvoorstel zal een nieuwe statutenwijziging niet meer noodzakelijk zijn ongeacht de uitspraak van de Raad van State in deze procedure.

De afdeling Toezicht heeft in samenspraak met de afdeling Woonbeleid de statutenwijziging bij de SHM's opgevolgd. Actoren die zich niet tijdig in regel stellen, zullen begin 2016 in gebreke gesteld worden.

Financiën en boekhouding

Financiële controles bij SHM's

Om de correctheid te verifiëren van de jaarlijkse financiële rapportering en om boekhoudkundige anomalieën op te sporen, voerde de afdeling bij alle SHM's een aantal basiscontroles uit over het boekjaar 2014 (actief is gelijk aan passief, opbrengsten zijn gelijk aan kosten, nulsaldo op de wachtrekening...). Die basiscontroles gaven voor dat boekjaar aanleiding tot het uitvoeren en opvolgen van de volgende themacontroles:

- saldo op de wachtrekening;
- gebruik van de rekening 407 'Dubieuze debiteuren';
- boekhoudkundige verwerking, waardering en planning van de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken;
- participaties;
- gebruik van de rekening 6201 'Directiepersoneel'.

Saldo op de wachtrekening

Zestien actoren hadden op 31/12/2013 geen nulsaldo op de wachtrekening en werden in het najaar van 2014 gevraagd om bij het afsluiten van het boekjaar 2014 dat saldo toe te wijzen aan de correcte rekening(en). Eén ervan had zich op 31/12/2014 nog niet geconformeerd. Aan die actor werd een herinnering gestuurd. Elf actoren ontvingen in het najaar van 2015 voor het eerst een opmerking m.b.t. tot een saldo op de wachtrekening op 31/12/2014. Die controle zal volgend jaar verder worden

⁵ Artikel 20, derde lid BVR Beheer

opgevolgd, zodat op termijn alle saldi op wachtrekeningen op 31/12 zijn toegewezen aan een relevante rekening.

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

In 2014 werd er vastgesteld dat bij vier SHM's die voorziening jaren ongewijzigd was gebleven. Drie van die vier SHM's konden geen 'geactualiseerde planning' bezorgen. Twee van die drie SHM's hebben in 2015 een planning opgemaakt. Eén SHM besteedde de aangelegde voorzieningen, waardoor er op 31/12/2014 geen voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken meer werden aangelegd.

Negen SHM's bleken ook in 2014 geen voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken te hebben aangelegd. Drie actoren konden daarvoor een omstandige verklaring bezorgen. Twee van de overige zes actoren hebben in 2014 een voorziening aangelegd. De overige vier SHM's worden verder opgevolgd tijdens toekomstige onderzoeken.

Gebruik van de rekening 6201 'Directiepersoneel'

Negentien actoren gebruiken de rekening 6201 'Directiepersoneel' niet. Aan die negentien SHM's is gevraagd om in de toekomst die rekening wel te gebruiken. Daarrond was er een meningsverschil met de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH).

De afdeling Toezicht heeft daarover aan de Commissie voor Boekhoudkundige Normen (CBN) advies gevraagd. Na ontvangst bezorgde Toezicht het begin juli 2015 aan de VVH met de vraag om die informatie te verspreiden onder haar leden.

De commissie bevestigt dat op de rekening 6201 'Directiepersoneel' de bezoldigingen worden geboekt van de werknemers met een arbeidsovereenkomst die voldoen aan de beschrijving van leidinggevende zoals bedoeld in art. 4,4° van de Wet van 4 december 2007 betreffende de sociale verkiezingen. Die verwijzing strekt er uitsluitend toe te verduidelijken welke kosten op rekening 6201 moeten worden geboekt. De commissie meldt dat het gebruik van die rekening geldt ongeacht of de organisatie sociale verkiezingen organiseert of moet organiseren ingevolge de Wet van 4 december 2007.

Financiële controles bij SVK's

De SVK's die de rechtsvorm van een vereniging zonder winstoogmerk hebben aangenomen moeten m.b.t. hun boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening voldoen aan de bepalingen van een KB van 19 december 2003⁶.

⁶ Koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen, B.S. 30.12.2003

Vanaf boekjaar 2014 is tevens het ministerieel besluit van 5 juli 2013⁷ van toepassing voor alle gesubsidieerde SVK's. Dat bepaalt het door de SVK's te gebruiken boekhoudkundig rekeningstelsel.

Elk jaar dienen de gesubsidieerde SVK's⁸ aan de hand van een modeldocument een financiële rapportering in bij het agentschap Wonen-Vlaanderen dat de gegevens vervolgens ter beschikking stelt van de afdeling Toezicht. Op die rapporteringen werden in 2014 een aantal basiscontroles (uniformiteitscontrole, actief gelijk aan passief, opbrengsten gelijk aan kosten, nulsaldo op de wachtrekening) uitgevoerd.

Bij vijf SVK's was de financiële rapportering 2014 niet uniform met het te gebruiken model. Op vraag van de afdeling Toezicht uniformiseerden die SVK's hun rapportering.

De drie SVK's die op 31/12/2013 geen nulsaldo op de wachtrekening(en) hadden hebben dit tijdens het boekjaar 2014 rechtgezet. Op 31/12/2014 waren er echter opnieuw 4 SVK's die geen nulsaldo hadden op die rekening. Er werd aan de betrokken actoren gevraagd om bij het afsluiten van het boekjaar 2015 het saldo toe te wijzen aan de correcte rekening(en). Dat zal in 2016 verder worden opgevolgd.

Detectie van sociale verhuurkantoren in potentiële financiële moeilijkheden

In het kader van de detectie van SVK's in potentiële moeilijkheden op vlak van financieel beheer, ontwikkelde Toezicht net zoals voor de SHM's, een monitoringinstrument op basis van een aantal financiële ratio's. Dat instrument, de Financiële Gezondheidsindex (FiGi), geeft een indicatie van de financiële gezondheid van een SVK.

De financiële gezondheidsindex (FiGi)

De financiële gezondheid van een SVK wordt jaarlijks (in het voorjaar) gemeten aan de hand van de financiële gezondheidsindex, welke is samengesteld uit 7 financiële ratio's, ingedeeld in 4 groepen: liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing.

Ratio's

De liquiditeit, of de mate waarin een vereniging in staat is om voldoende kasmiddelen aan te spreken om de kortlopende betalingsverplichtingen na te leven, wordt gemeten door middel van de current⁹ en de onmiddellijke liquiditeitsratio¹⁰. Indien de kasinkomsten voortdurend onvoldoende zijn om aan de kasuitgaven te voldoen, ontstaat er een liquiditeitsprobleem.

⁷ Ministerieel besluit van 5 juli 2013 tot uitvoering van artikel 16, 1^{ste} lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren *B.S. 16.08.2013*

⁸ Op 31 december 2014 zijn er 44 gesubsidieerde SVK's op een totaal aantal van 49 erkende SVK's.

⁹ Current ratio: meet of een SVK op balansdatum voldoende liquide middelen of korte termijn activa heeft om de kortetermijnschulden te betalen.

¹⁰ Onmiddellijke liquiditeitsratio: berekent de verhouding van de geldbeleggingen en de liquide middelen ten opzichte van de schulden op ten hoogste één jaar.

De solvabiliteit - de graad van financiële onafhankelijkheid¹¹ en draagkracht¹² - drukt uit in welke mate een vereniging aan haar betalingsverplichtingen op langere termijn kan voldoen. Bovendien wordt de afhankelijkheid van derden via de solvabiliteitsratio's gemeten.

Door middel van het resultaat uit de verhuuractiviteit¹³ en de vrije cashflow¹⁴ wordt de rendabiliteitsgraad gemeten. De rendabiliteit geeft de winstgevendheid van verenigingen weer. Door middel van die ratio's kan nagegaan worden in welke mate het SVK in staat is eigen vermogen te creëren om zo de continuïteit op lange termijn te verzekeren.

Ten slotte geeft de cost income ratio¹⁵ de kostenefficiëntie van een SVK weer.

Berekeningsmethode

De resultaten van die kengetallen worden telkens berekend voor 3 boekjaren. Aan elk van de 7 ratio's wordt een norm toegekend aan de hand waarvan een beoordeling, in de vorm van een cijfer - 0 voor 'voor verbetering vatbaar', 0,5 voor 'behoorlijk' en 1 voor 'goed' - wordt toegekend.

De beoordeling van alle ratio's wordt opgeteld - 7 ratio's x 3 jaar = 21 berekende ratio's - en vervolgens gewogen. Het recentste boekjaar weegt het zwaarst door: 2014 x 3; 2013 x 2 en 2012 x 1. De resultaten worden weergegeven per aspect - liquiditeit, ... - zodat zowel de positieve als de negatieve punten qua financiële gezondheid per actor zichtbaar worden.

Resultaat

Door het optellen van de resultaten van de vier groepen - liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing - wordt een totaalcijfer verkregen. De SVK's met de laagste totaalscore (0 – 13,5) hebben de minst goede financiële situatie. Die met de hoogste totaalscore (28 – 42) hebben de beste financiële situatie.

De financiële gezondheidsindex 2014 - boekjaren 2012-2014 - geeft aan dat het merendeel van de SVK's - 53% of 20 actoren - een goede totaalscore heeft. Negendertig procent van de actoren - of 15 SVK's - verkeren in een behoorlijke financiële toestand. Drie SVK's bevonden zich eind 2015 in een zorgwekkende financiële situatie.

¹¹ Graad van financiële onafhankelijkheid: drukt het aandeel van het eigen vermogen uit ten opzichte van het totale vermogen van het SVK. Die ratio geeft de onafhankelijkheid van de vereniging bij derden qua financiering weer.

¹² Draagkracht: gaat in eerste instantie na of een SVK in staat is om met de omzet en bedrijfssubsidies na aftrek van de bedrijfskosten de personeelskosten te dragen. De ratio meet bovendien de graad van afhankelijkheid van derden om de personeelskosten te betalen.

¹³ Resultaat uit de verhuuractiviteit: geeft het verschil weer tussen de omzet verhuring en de kosten van de verhuurde panden.

¹⁴ Vrije cashflow is een essentiële waardemeter van de rendabiliteit aangezien de ratio inzicht geeft in de structurele gezondheid van een sociaal verhuurkantoor. Met de vrije cashflow wordt aangegeven of/en hoeveel eigen middelen een SVK op jaarbasis genereert uit haar werking en/of deze gelden al dan niet volstaan om de leningslasten (de kapitaalflossingen) te dragen.

¹⁵ Cost income ratio: meet de verhouding van de bedrijfskosten t.o.v. de bedrijfsopbrengsten.

Financieel verhoogd toezicht

De afdeling Toezicht heeft in 2015 tien SVK's¹⁶ omwille van hun financiële situatie onder verhoogd toezicht geplaatst.

Die tien actoren werden via een schrijven op de hoogte gebracht van hun financiële gezondheid en verzocht die op de eerstkomende raadsvergadering te agenderen.

Alle raadsbeslissingen van de onder verhoogd toezicht staande SVKs worden ook onder de financiële loep genomen om zonodig raadsbeslissingen, welke op structurele wijze de financiële situatie zullen/kunnen schaden, te schorsen en/of te vernietigen.

Om een volledig zicht te krijgen op de ware omvang van de problemen en de oorzaak ervan, werden reeds in 2015 twee van de tien SVK's in verhoogd toezicht onderworpen aan een inspectie ter plaatse over de periode 2012-2014. Er werd onderzocht of het SVK de boekhoudkundige regels volgt en of de verschillende processen efficiënt en kostenbewust worden uitgevoerd. Meer bepaald werd er gekeken naar het huren en verhuren van panden, de huurlasten en de opvolging van de huurachterstal. Tot slot werd er een financieel model opgemaakt om na te gaan of het SVK over genoeg middelen beschikt om haar kerntaken te kunnen uitvoeren. In het voorjaar van 2016 zal bij de acht andere onder verhoogd toezicht staande SVK's eveneens een financiële inspectie plaatsvinden. De verslagen zullen na afloop van de inspectieronde ter beschikking worden gesteld van de betrokken partijen evenals van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Tijdens die financiële inspecties, welke bovendien onder meer tot doel hebben een aanzet te geven tot een verdere professionalisering van de SVK-sector, heeft Toezicht meermaals moeten vaststellen dat de boekhoudkundige en financiële kennis onvoldoende is.

Verwervingen

Opvolging bestuursbeslissingen

Toezicht schortte drie beslissingen van SHM's met betrekking tot aankopen van onroerende goederen op. De beslissingen handelden over de aankoop van een woning, de aankoop van gronden en de wederinkoop van een woning. De beslissing tot aankoop van de woning werd eveneens vernietigd. Er werd geen beroep ingesteld tegen deze vernietiging.

¹⁶ Drie SVK's met een globale FiGiscore 'voor verbetering vatbaar' – zie 'Resultaat' – en 7 SVK's met een totaalbeoordeling 'behoorlijk', aanleunend bij de totaalscore 'voor verbetering vatbaar'.

Sociaal Toezicht

Sociale verhuuring

Opvolging bestuursbeslissingen

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

Vier beslissingen werden opgeschort. Na de ontvangst van bijkomende informatie vernietigde de toezichthouder twee beslissingen. In het ene dossier handhaafde de SHM een schrapping uit het register van de kandidaat-huurders, niettegenstaande de toezichthouder het verhaal als gegrond had beoordeeld. Het andere dossier betrof een afwijking overeenkomstig artikel 24 van het Kaderbesluit sociale huur (KBSH)¹⁷ die onvoldoende gemotiveerd was.

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

- het naast zich neerleggen van de beoordeling van de toezichthouder in de verhaalprocedure (vier dossiers);
- foutieve schrapping op basis van het niet voldoen aan de taalbereidheid;
- het niet respecteren van de volgorde van de toewijzingslijst;
- het aan huurders aanrekenen van huurlasten die ten laste van de verhuurder zijn.

In vier gevallen diende de actor beroep in tegen de vernietiging, telkens rond de beoordelingen in het kader van de verhaalprocedure. De minister willigde drie beroepen in, één beroep werd niet ingewilligd.

Er werden twee actoren in gebreke gesteld, een lokaal bestuur wegens het verhinderen van toezicht en een sociale huisvestingsmaatschappij m.b.t. de vaststelling van de marktwaarden.

¹⁷ Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *B.S. 07.12.2007*

Toezichtprojecten

Bij elf actoren, verdeeld over de vijf Vlaamse provincies, werd een proefproject 'Verhuring buiten stelsel' opgestart.

In een eerste fase werd alle informatie waarover de afdeling beschikte samengelegd. Die informatie werd vervolgens ter verificatie en aanvulling voorgelegd aan de verhuurder. Beide fases zijn momenteel volledig afgerond.

In een derde fase worden aan de verhuurder huurcontracten en arbeidsovereenkomsten opgevraagd en worden hem gerichte vragen gesteld. Voor 3 actoren loopt die fase nog.

In de vierde en laatste fase zal Toezicht de conclusies bezorgen aan de verhuurders en indien nodig vragen aanpassingen aan te brengen.

Momenteel kan al gesteld worden dat de verhuurders vaak niet goed weten wat een verhuring buiten stelsel precies inhoudt en dat ze niet correct rapporteren. Meestal hebben ze geen weet wie de onderhuurder is of voor welke periode een onderhuurcontract loopt.

Geregeld blijkt een huurprijs te zijn vastgelegd die niet beantwoordt aan de wettelijke bepalingen en/of niet correct te zijn geïndexeerd.

Vaak worden doelgroepen gehuisvest die perfect ook via het kaderbesluit (artikel 24) of via een doelgroepenplan kunnen bediend worden. Bijvoorbeeld: daklozen, psychiatrisch patiënten, ...

Omdat er geen bruikbare definitie bestaat van wat een gemeenschapsdienst is, wordt er in de praktijk van alles onder geplaatst (werkwinkels, ADL-centrales, VDAB-kantoren, dienst veiligheid en preventie...) en worden dus de facto sociale woningen als kantoorruimte gebruikt.

Die bevindingen werden bezorgd aan Wonen-Vlaanderen zodat zij bij de herziening van het kaderbesluit de wetgeving scherper kunnen stellen.

Lokale besturen

Ook gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden kunnen het sociaal woningaanbod op hun grondgebied mee bewerkstelligen en als initiatiefnemer daartoe subsidies genieten. De toekenning van die subsidies brengt met zich mee dat die actoren het wettelijke kader dat voorzien is voor de verhuring van sociale woningen (Vlaamse Wooncode¹⁸ titel VII en het Kaderbesluit sociale huur) moeten naleven.

Omwille van het tijdsintensieve karakter van de inspecties ter plaatse en het grote aantal besturen met een beperkt aantal woningen, ging Toezicht vanaf 2014 niet bij elke organisatie ter plaatse controleren.

¹⁸ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19.08.1997

Dat gebeurt in principe alleen nog bij besturen met meer dan 30 woningen. In 2015 werd nog één dergelijke inspectie uitgevoerd.

Gemeenten en OCMW's met minder dan 30 sociale woningen worden sedert 2014 vanuit Brussel aangeschreven om hen op hun verplichtingen te wijzen. Toezicht selecteert daarbij eerst de actoren met het grootste aantal woningen.

Naargelang de inhoud van de reacties en de raadsbeslissingen en documenten die toekwamen, vroeg Toezicht aanvullende informatie op of maande de actor aan de laatste versie van de wetgeving toe te passen.

Eén actor werd in gebreke gesteld omdat hij de gevraagde informatie bij herhaling niet, onvolledig of te laat bezorgde.

De afdeling Toezicht had over de resultaten van het Toezicht op de lokale besturen in voorgaande jaren een overleg met een vertegenwoordiger van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. Zij werkte samen met de VMSW en Wonen Vlaanderen ook verder aan de opmaak, terbeschikkingstelling en verspreiding onder de lokale besturen van modeldocumenten- en registers die de actoren kunnen helpen bij een correcte toepassing van de reglementering.

Meerdere lokale besturen kozen er de voorbije jaren voor om hun patrimonium over te dragen of in beheer te geven aan een sociale woonorganisatie, zoals voorzien in de rondzendbrief die zij daarover in het kader van het sociaal bindend objectief uit het grond- en pandendecreet ontvingen.

Sommigen verkochten ook gesubsidieerde woningen aan anderen dan sociale woonorganisaties. In samenwerking met de VMSW en de afdeling Financiële instrumenten van Wonen Vlaanderen is daarom een onderzoek opgestart over de terugvordering van subsidies bij dergelijke verkopen binnen de verbintenisstermijn¹⁹.

Overdrachten

Opvolging bestuursbeslissingen

De toezichthouder heeft één beslissing met betrekking tot het weigeren van het kooprecht aan een zittende huurder vernietigd. Zowel de huurder als de woning voldeden aan de voorwaarden voor de uitoefening van het kooprecht. De actor heeft tegen de vernietiging door de toezichthouder beroep ingediend. Dit beroep werd door de minister verworpen.

¹⁹ De Vlaamse Overheid stimuleert de realisatie van sociale woningen door gesubsidieerde leningen en tot voor kort ook subsidies te verstrekken aan sociale woonactoren. Zij realiseren vervolgens het doel dat de lening of subsidie beoogt. Na verloop van tijd kan in sommige gevallen de noodzaak ontstaan om het gesubsidieerd patrimonium te verkopen. De diverse subsidiebesluiten voorzien hierover geen bijzondere bepalingen. Wel leggen sommige besluiten onder meer verbintenisstermijnen op en geven ze aan dat subsidies (vermeerdert met de wettelijke interest) moeten terugbetaald worden wanneer de beoogde doelstellingen niet worden nageleefd.

Toezichtprojecten

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

Het betreft een in 2014 samengevoegd project van drie al meerdere jaren lopende projecten.

De afdeling Toezicht wilde met name een zicht krijgen op de wijze waarop de SHM's de wettelijke bepalingen over de inschrijving van kandidaat-kopers en de toewijzing van sociale koopwoningen en kavels naleven en corrigerend optreden bij de vaststelling van inbreuken en onvolkomenheden.

Het project werd afgerond in het eerste trimester van 2015. Het eindrapport met de gebundelde vaststellingen werd op www.rwo.be gepubliceerd.

Uit de controle van de kandidatendossiers bleek vooral dat de SHM's nog meer aandacht moeten besteden aan de controle van de woonbehoeftigheidsvoorwaarden. De inschrijving van de kandidaat-kopers, de actualisatie van de registers en de toewijzing van een of meerdere kavels zijn cruciale momenten in het proces.

De actoren besteden ook nog steeds onvoldoende aandacht aan het correct noteren van de schrappingsgronden.

Algemeen kunnen we stellen dat de SHM's bewuster de wetswijzigingen moeten opvolgen en zich eraan conformeren.

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

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

Een huurder die een inbreuk pleegt tegen een specifieke verplichting, vastgelegd in artikel 92,§3 van de Vlaamse Wooncode, kan een administratieve boete worden opgelegd. Een huurder kan ook strafrechtelijk vervolgd worden als hij de verplichtingen van artikel 92, §3, 1° of 2° van de Vlaamse Wooncode niet nakomt (domiciliefraude). Conform de bepalingen van artikel 102bis, §9 van de Vlaamse Wooncode wordt een persoon gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de bedoelde verplichtingen niet naleeft.

Voor de uitoefening van het toezicht op die verplichtingen hebben de toezichthouders (en de wooninspecteurs) de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie gekregen.

In 2015 ontving de afdeling Toezicht een 30-tal dossiers of klachten inzake domiciliefraude. De klachten werden in eerste instantie doorgespeeld aan de sociale verhuurders in het kader van de eerstelijnscontrole. In enkele gevallen betrof het een vraag om advies.

Met het oog op een strafrechtelijke sanctionering werd in 2015 in zestien nieuwe dossiers en in vijf lopende dossiers een proces-verbaal opgesteld. Dat geeft volgend overzicht sedert 2010, het jaar waarin de eerste processen-verbaal werden opgesteld:

Jaar	PV's	Aanvankelijke PV's	Navolgende PV's	Huis-zoekingen	Buurt-onderzoeken	Verhoren	Nog in onderzoek	Geseponeerd	Minnelijke schikking	Vervolg
2010	11	7	4	5	6	8	0	7	0	0
2011	4	4	0	1	2	3	0	2	1	1
2012	5	2	3	1	0	3	0	1	0	1
2013	12	9	3	2	4	11	2	6	0	1
2014	18	16	2	5	14	20	9	4	0	3
2015	21	16	5	9	8	14	4	5	4	3
Totaal	71	54	17	23	34	59	15	25	5	9

Begin 2016 zijn er bijgevolg nog vijftien dossiers in onderzoek bij de betrokken parketten of arbeidsauditoraten. In vier dossiers van 2015 werd de verdachte een minnelijke schikking aangeboden. Bij niet-betaling kan alsnog in die dossiers overgegaan worden tot een dagvaarding. Drie huurders van de dossiers 2015 werden onmiddellijk gedagvaard.

Intussen zijn de eerste vonnissen een feit! In zes dossiers werd een vonnis inzake domiciliefraude door een correctionele rechtbank uitgesproken. De inbreuken betreffen het niet hebben van de hoofdverblijfplaats of domicilie in de sociale woning of het niet melden van bijwoning. De feiten werden in deze gevallen (in één geval slechts gedeeltelijk) bewezen verklaard.

Hierna volgen enkele passages uit de vonnissen om aan te tonen dat deze vorm van fraude vrij ernstig wordt genomen:

“De feiten zijn ernstig. Het gaat hier om een duidelijk en ernstig geval van sociale fraude dat ons sociaal systeem zelf ondermijnt. Doordat beklagde ten onrechte van (sic) goedkope sociale woning geniet, leidt het sociaal systeem verlies wat enkel kan worden gecompenseerd door het heffen van extra belastingen of het besparen op sociale woningverhuur. Aldus brengt beklagde zijn gedrag schade toe aan de hele samenleving. Tegen het gedrag van beklagde dient streng te worden opgetreden.” (Correctionele Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Dendermonde, 13 oktober 2014, nr. 3020)

“Wat het moreel element voor deze misdrijven betreft, wijst de rechtbank er op dat voor wanbedrijven die in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, zoals het geval is voor de Vlaamse Wooncode, minstens onachtzaamheid vereist is, doch dat dit ook volstaat. Dit wil zeggen dat het in dit geval volstaat dat aan de huurders een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens handelen.” (Correctionele Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Gent, 28 oktober 2014, nr. 3401)

“Bij het bepalen van de straf en de strafmaat houdt de rechtbank (enerzijds) rekening met:

- *de aard, de ernst, de duur en de omstandigheden van de feiten;*
- *de gevolgen van de feiten voor de personen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning en die deze, in tegenstelling tot de beklagde, wel degelijk nodig hebben;*
- *het feit dat de beklagde reeds een minnelijke schikking van 250 euro werd aangeboden doch zij deze niet betaald heeft;*
- *het feit dat de op te leggen straf duidelijk moet maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de sociale huisvesting ernstig genomen moeten worden en dat de beklagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen;*
- *de maatschappelijke kost die door de beklagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving; de inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekenen voor de gemeenschap een grote kost.”*

(Correctionele Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen afdeling Kortrijk, 18 maart 2015, nr. 462)

“Dat is een vorm van kleine sociale fraude die, gelet op de schaarse middelen, kansen en mogelijkheden ontnemt aan anderen. Het ondermijnt het systeem van sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning bleef gedurende jaren onbeschikbaar voor andere kandidaat-huurders. De beklagde moet beseffen

dat hij als sociale huurder niet enkel rechten, maar ook verplichtingen heeft.” (Correctionele Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Gent, 24 februari 2015, nr. 688)

De uitgesproken straffen variëren van opschorting van een uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van drie jaar tot een veroordeling tot betaling van een geldboete van 250 euro (vermeerderd met 50 opdecimen tot 1.500 euro) of een vervangende gevangenisstraf van 21 dagen.

Een sociale huisvestingsmaatschappij had zich in één dossier burgerlijke partij gesteld. De schade werd begroot op ongeveer 3.500 euro gederfde huurinkomsten (niet gemelde bijwoning). De beklaagde werd veroordeeld tot de betaling van dat bedrag + 100 euro aan administratiekosten (te vermeerderen met interesten).

In de andere gevallen hield de strafrechter de burgerlijke belangen voor wat het bewezen verklaarde misdrijf betreft ambtshalve aan, wat uiteraard interessant is voor de betrokken sociale verhuurders én voor de instellingen van sociale zekerheid²⁰. Ingeval van mogelijke sociale (uitkerings-)fraude werden de bevoegde instanties dan ook op de hoogte gebracht van het bestaan van die vonnissen.

Wat het burgerrechtelijke luik van de bedoelde zes dossiers betreft, kan worden vermeld dat drie huurders reeds door de verhuurder opgezegd waren vóór de aanvang van het strafonderzoek of dat dit gebeurde terwijl het strafonderzoek nog lopende was.

In de andere drie dossiers hebben de huurders zelf, zonder enige tussenkomst van de verhuurder, na de uitspraak van de correctionele rechtbank hun toestand geregulariseerd. Twee huurders hebben hun woning opgezegd wegens niet-bewoning en één van die huurders trok officieel in bij een derde huurder waarmee hij reeds geruime tijd (onrechtmatig) samenwoonde.

Het hoeft evenwel niet steeds te komen tot een dergelijke uitspraak opdat de huurders zelf hun toestand regulariseren. In enkele gevallen hebben huurders die verdacht werden van niet-bewoning van de huurwoning, soms na het verhoor door de toezichthouders, zelf hun opzeg gegeven en daardoor hun toestand geregulariseerd. Een aantal dossiers werd dan ook door het parket geseponeerd wegens regularisatie van de toestand.

Een seponering betekent ook niet automatisch dat er geen sanctie volgt. Enkele dossiers werden door het arbeidsauditoraat weliswaar geseponeerd, maar er vond wel een administratieve terugvordering/sanctionering plaats door een instelling van sociale zekerheid. In één dossier werd zo door het RIZIV voor ongeveer 4.000 euro aan niet-verschuldigde uitkeringen teruggevorderd.

Zoals in eerdere jaarverslagen werd aangehaald, kan een administratieve sanctionering door een toezichthouder na seponering van het dossier of na regularisatie van de toestand door de huurder thans nog niet. De procedure inzake decreetswijziging waardoor dit mogelijk zou worden, loopt momenteel. Met dezelfde decreetswijziging zou men trouwens ook de uitwisseling van gegevens tussen Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) en de lokale, regionale en federale overheden willen faciliteren.

²⁰ Die dossiers waren behandeld door een parket dat niet bevoegd is voor sociale uitkeringsfraude.

De afdeling Toezicht blijft deze procedure uiteraard verder opvolgen. Ook blijft zij haar kennis over de aanpak van het misdrijf domiciliefraude in de sociale huur verder uitbouwen en verspreiden bij de handhavingspartners, zodat die ook op het terrein meer ingeburgerd geraakt. Met dat opzet gaven de toezichthouders ook het voorbije jaar net als in 2014 aan verschillende politiezones een uitgebreide toelichting ter plaatse teneinde hen nog meer te sensibiliseren.

In 2015 ontving het agentschap een 40-tal nieuwe dossiers van sociale verhuurders inzake inbreuken op de taalbereidheid met het oog op het opleggen van een administratieve boete.

Na onderzoek van de dossiers werd er aan 21 huurders een ingebrekestelling verstuurd, waarbij de huurders in kwestie een periode van drie maanden werd gegeven om zich bij het bevoegde Huis van het Nederlands (voorlopig) in regel te stellen.

Finaal diende er aan vijf van die 21 huurders een administratieve boete te worden opgelegd waarvan het bedrag in vier gevallen 100 euro bedraagt. De vijfde huurder werd slechts een boete van 50 euro opgelegd rekening houdend met verzachtende omstandigheden. De huurders werden daarenboven opnieuw in gebreke gesteld en kregen wederom een termijn van drie maanden om zich aan te bieden bij het Huis van het Nederlands. Bij de opmaak van dit jaarverslag was die termijn nog niet verlopen.

In de lopende dossiers werd in 2015 aan zeven huurders een nieuwe ingebrekestelling verstuurd. Aan twee huurders werd een administratieve boete opgelegd. In één geval betrof het een boete voor een tweede inbreuk, waardoor het bedrag werd vastgelegd op 250 euro. In het andere geval ging het om een eerste inbreuk, waardoor de boete 100 euro bedraagt.

Maatregelen, boetes en invorderingen

Sociale woonactoren

Verweerschriften – administratieve boetes

De modaliteiten waarbinnen een toezichthouder kan overgaan tot een ingebrekestelling en het opleggen van een boete zijn vervat in artikel 10 en 11 van het Toezichtbesluit²¹.

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

Er werd tijdens het jaar 2015 door dat interne comité slechts één verweerschrift tegen een ingebrekestelling behandeld. Het verweerschrift werd weliswaar ontvankelijk verklaard maar ongegrond bevonden.

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

Er werden in 2015 aan het comité twee dossiers voor advies voorgelegd. Het voorstel van het comité om in beide gevallen een administratieve geldboete op te leggen werd door de toezichthouder gevolgd. Voor het niet indienen van (bestuurs)documenten werd een sociaal verhuurkantoor een boete opgelegd van 3.000 euro. De andere actor, een sociale huisvestingsmaatschappij, kreeg een administratieve boete van 4.000 euro voor het plegen van een (gelijkaardige) inbreuk op de wetgeving overheidsopdrachten waarvoor zij in het verleden reeds een ingebrekestelling had ontvangen. Beide actoren betaalden hun boete, het sociaal verhuurkantoor betaalde evenwel pas nadat er een dwangbevel door de gerechtsdeurwaarder werd betekend.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft wel een verzoekschrift bij de Raad van State ingediend tot nietigverklaring van de beslissing met betrekking tot het opleggen van de boete. Begin 2016 was er nog geen uitspraak ter zake.

In 2015 werd in twee lopende dossiers een arrest door de Raad van State uitgesproken²². De betrokken actoren hadden zich in 2013 tot dat rechtscollege gewend met onder meer het verzoek de beslissing(en) inzake het opleggen van de administratieve boete nietig te verklaren. De Raad van State willigde die verzoeken in, vooral omwille van proceduriële tekortkomingen. De administratieve boetes die door de actoren onder voorbehoud van een uitspraak waren betaald, werden teruggestort.

²¹ Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2011 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, *B.S. 02.02.2012*

²² Arrest Raad van State nr. 231.451 van 5 juni 2015 en arrest Raad van State nr. 231.609 van 16 juni 2015

Particulieren

Administratieve geldboetes huurders

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

Zoals hoger vermeld werd in 2015 aan zeven huurders een administratieve boete opgelegd ingevolge het niet naleven van de verplichting inzake taalbereidheid. Het totale boetebedrag bedraagt 800 euro. In zes gevallen was de termijn voor betaling begin 2016 nog niet verstreken; de zevende huurder werd een laatste aanmaning verstuurd met het verzoek over te gaan tot betaling.

Vóór 2015 werd er aan acht huurders een administratieve boete opgelegd ingevolge het niet naleven van de verplichting inzake taalbereidheid voor een totaal van 3.202,04 euro. Zes huurders hebben intussen hun boete volledig betaald en twee huurders betalen die af. Eén dossier werd ondanks gedwongen invordering via gerechtsdeurwaarder afgesloten wegens oninvorderbaar; de betrokkene is ook niet langer huurder van een sociale woning.

Dat geeft een totaal bedrag aan boetes van 4.002,04 euro waarvan begin 2016 2.305,5 euro betaald was.

Administratieve maatregelen huurders

Eén huurder, die op onrechtmatige wijze een derde liet bijwonen (de toetreding van die derde werd geweigerd omwille van overschrijding van de norm inzake woonbezetting vermeld in bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen), werd eind 2015 door de toezichthouder in gebreke gesteld met het verzoek zich binnen twee maanden na datum van de brief in regel te stellen. De termijn om zich in regel te stellen was nog niet verstreken bij het opmaken van dit jaarverslag.

Terugvordering en invorderingen tegemoetkomingen

Het agentschap Inspectie RWO is bevoegd om de subsidies, toelagen, premies en tegemoetkomingen in te vorderen bij de begunstigden die de voorwaarden waaronder ze werden toegekend niet naleven of die ze niet aanwenden voor de doeleinden waarvoor ze werden toegekend (art. 3, §1, 5° van het Oprichtingsbesluit²³).

²³ Besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, B.S. 11.01.2006

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

Het agentschap Wonen-Vlaanderen stuurde in de loop van 2015 een 25-tal nieuwe dossiers door van particulieren die de aangegane verbintenissen bij de toekenning van een tegemoetkoming niet naleefden met de vraag om in te vorderen. Zoals de laatste jaren betrof het voornamelijk dossiers waarbij particulieren de voorwaarden inzake de toekenning van een huursubsidie, zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007²⁴, niet hadden nageleefd. Bij 21 van die nieuwe dossiers lag de schuld lager dan 1.000 euro. Om bijkomende invorderingskosten te vermijden (de kost van het betekenen van een dwangbevel loopt al gauw op tot ongeveer 200 euro), werd de schuldenaars een laatste kans gegeven om vrijwillig terug te betalen. In zeven dossiers heeft dat geleid tot een onmiddellijke en volledige terugbetaling van de schuld en in vier dossiers wordt de schuld verder afgekort via een afbetalingsplan. De invorderingsprocedure diende wel te worden verdergezet in acht dossiers wat begin 2016 leidde tot het uitvaardigen van eenzelfde aantal dwangbevelen. In twee dossiers werd de invorderingsprocedure wegens niet-invorderbaar stopgezet.

In 2015 vaardigde het agentschap Inspectie RWO negen dwangbevelen uit. Dat aantal ligt beduidend lager dan de jaren voordien. Dat komt omdat het kleine schuldbedragen betreft waarbij zoals hierboven vermeld in de dossiers veeleer wordt geopteerd om een laatste aanmaning te versturen en waarbij bij niet-betaling de afweging wordt gemaakt of verdere invorderingsstappen en daarmee gepaard gaande kosten wel zinvol zijn.

Uiteraard worden niet alleen de afbetalingen in de invorderingsdossiers opgevolgd maar ook de voortgang van de dossiers en de lopende procedures voor de rechtbanken. In het kader van een onroerend beslag werd midden 2010 bij vonnis een notaris aangesteld voor de uitvoering van de wettelijke verrichtingen inzake de verdeling en veiling van onroerende goederen in een dossier. De verkoop vond plaats eind mei 2011. Ondanks verschillende beloftes van het betrokken notariskantoor liet de verdere afwerking van het dossier op zich wachten, zodanig dat op 1 september 2015 werd beslist om klacht neer te leggen omtrent de werking van dit kantoor bij de ombudsnotaris. Na diens tussenkomst verontschuldigde de betrokken notaris zich en werd de aan het Vlaams Gewest toebedeelde som uiteindelijk begin oktober 2015 gestort, waardoor het dossier kon worden afgesloten. De klacht werd bijgevolg gegrond bevonden. Hierna volgt een passage uit de brief van de ombudsnotaris:

“ Geachte heer,

Wij ontvingen de reactie van de notaris en stellen vast dat het dossier opgelost werd.

De notaris heeft zich verontschuldigd.

Onze taak om een buitengerechtelijke oplossing te vinden om het geschil te beëindigen is hiermee geslaagd. Indien u meent dat de notaris zich nog verder zou moeten verantwoorden dan vestigen wij uw aandacht op onze beperkte bevoegdheid die ons niet toelaat een deontologische beoordeling mee te delen.

²⁴ Besluit van de Vlaamse regering van 02 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, B.S. 09.03.2007

Wij wensen er uw bijzondere aandacht op te vestigen dat het de eerste maal is sedert de oprichting van onze ombudsdienst aanvang juni 2015 en meer dan 400 dossiers verder dat een notaris spontaan met excuses jegens de cliënt reageert en de nodige initiatieven neemt.

Wij sluiten ons dossier met de melding dat de klacht gegrond was en het geschil opgelost is.”

(Brief dd. 22 oktober 2015 van de heer André Michielsens, ombudsnotaris)

Het aantal “lopende” invorderingsdossiers blijft de laatste jaren vrij stabiel, zijnde een 100-tal. Sinds midden 2007, het tijdstip waarop het agentschap Inspectie RWO met de invordering startte, werd 1.282.414,98 euro ingevorderd waarvan 469.480,90 euro (weliswaar deels met inbegrip van wettelijke interesten) door de schuldenaars daadwerkelijk werd terugbetaald.

Sinds midden 2007 werd een volledige terugbetaling verkregen in 108 dossiers. In een 50-tal dossiers moest de invorderingsprocedure worden stopgezet, omdat de betrokkenen onvermogen zijn, naar het buitenland vertrokken zijn ...

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

	Aantal invorderingsdossiers	Totaal invorderingsbedrag (in euro)	Terugbetaald bedrag (in euro)
ML ²⁵	38	557.631,70	270.744,27
TIL ²⁶	25	43.771,97	17.746,34
Gewestwaarborg ²⁷	26	443.230,16	51.561,57
Renopremie (13-steden) ²⁸	31	92.632,65	71.607,31
Huursubsidie ²⁹	117	101.677,36	41.581,65

²⁵ Besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1988 houdende uitvoering van de artikelen 57 tot 60 van de Huisvestingscode, inzake leningen aan mijnwerkers, B.S. 03.02.1989

²⁶ Besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, B.S. 31.03.1993

²⁷ Besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991 houdende de voorwaarden betreffende leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van middelgrote woningen, B.S. 07.06.1991

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

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

²⁸ Besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 2001 tot instelling van een tegemoetkoming bij het bouwen van een nieuwe woning of bij het uitvoeren van werken aan een woning, B.S. 10.04.2001

²⁹ Zie voetnoot 3

Klachten, verhalen kandidaat-huurders en beroepen kandidaat-kopers

Klachten

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

Het agentschap Inspectie is onderworpen aan het Klachtendecreet. In 2015 werd geen klacht ingediend met betrekking tot de werking van de afdeling Toezicht.

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

In 2015 ontving de afdeling 137 klachten. Dat is opnieuw een significante stijging (15%) tegenover vorig jaar (118 klachten).

Van die klachten waren er 82 onontvankelijk, wat betekent dat ze niet werden behandeld (bijvoorbeeld wegens anonieme indiener of wegens kennelijk ongegrond) of dat Toezicht ze doorstuurde naar de betrokken woonactor als eerstelijnsbehandelaar.

De overige 55 klachten werden wel als ontvankelijk beoordeeld en door onze diensten nader onderzocht. Van die groep bleken 19 klachten gegrond, 3 deels gegrond en 33 ongegrond.

Het onderwerp van de klachten is zeer divers. De trage behandeling van de klachten door de eerstelijnsbehandelaar en discussies rond de opzeg van de huurovereenkomst waren de meest voorkomende onderwerpen.

Verhalen

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

In 2015, net zoals in alle andere oneven jaren, werd een actualisatie van het inschrijvingsregister doorgevoerd door de sociale woonactoren. Traditioneel betekent dat een toename van het aantal ingediende verhalen. De toename is in 2015 vrij spectaculair te noemen, met name van 264 in 2013 (vorige actualisatie) naar 401 verhalen in 2015.

Van de ingediende verhalen werden er 302 ontvankelijk bevonden, en dus 99 onontvankelijk. De ontvankelijke verhalen kregen een beoordeling van de toezichthouder. Daarvan werden er 131 gegrond verklaard en 158 ongegrond. In 13 verhalen was een beoordeling niet langer aan de orde omdat de verhuurder ondertussen op eigen initiatief een foute beslissing had rechtgezet.

Het overgrote deel van de ontvankelijke verhalen had betrekking op een schrapping uit het register: 279. Daarna komen de verhalen tegen de beslissing van de verhuurder om de weigering door de kandidaat-huurder van een woningaanbod als ongegrond te beschouwen: 63. Een (ongegronde) weigering betekent voor de kandidaat die al langer dan 4 jaar op een wachtlijst staat en een huurpremie geniet de stopzetting van die premie. Om die reden kent het aantal verhalen tegen dat soort van beslissingen ook een duidelijk stijgend verloop. In 2014 registreerde Toezicht slechts 18 dergelijke verhalen.

Beroepen kandidaat-kopers

Wie zich bij toewijzing van een koopwoning benadeeld acht, kan conform artikel 10 van bijlage 1 en van bijlage 2 aan het Overdrachtenbesluit³⁰ beroep aantekenen bij de toezichthouder.

In 2015 werd geen enkel beroep ingediend.

³⁰ Besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, B.S. 13.11.2006

Lijst van afkortingen

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



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