



Vlaams
Parlement

ingediend op **37** (2019-2020) – Nr. 2
13 maart 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers en Katrien Partyka

over het verslag

van het Rekenhof

over grondaankopen door de sociale
huisvestingsmaatschappij nv Vitare.
Toezicht en kredietverlening

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;
Katrien Partyka, Joke Schauvliege;
Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Vera Jans, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

37 (2019-2020) – Nr. 1: Verslag van het Rekenhof

INHOUD

1. Toelichting door het Rekenhof.....	4
2. Reactie vanwege de Vlaamse overheid	7
2.1. Reactie van de minister	7
2.2. Reactie van het agentschap Wonen-Vlaanderen.....	7
2.3. Reactie van de VMSW	9
3. Bespreking.....	11
3.1. Vragen en opmerkingen van de leden	11
3.2. Antwoorden	13
3.3. Repliek van de leden	14
Gebruikte afkortingen.....	16
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 24 oktober 2019 het verslag van het Rekenhof over grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – toezicht en kredietverlening, met vertegenwoordigers van het Rekenhof, de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, en met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De presentaties die werden getoond tijdens de bespreking zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting door het Rekenhof

De *voorzitter* herinnert aan de motie van 5 december 2018 van Katrien Partyka, Björn Anseeuw, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Piet De Bruyn tot onderzoek door het Rekenhof naar de wettigheid en regelmatigheid van de uitgaven die gedaan zijn in het kader van de activiteiten van huisvestingsmaatschappij Vitare (*Parl.St.* Vl.Parl. 2018-19, nr. 1764/2). Het Rekenhof heeft het verslag van zijn onderzoek begin oktober 2019 aan het parlement bezorgd.

Adri De Brabandere, eerste-auditeur-directeur bij het Rekenhof, acht het een goede traditie dat het Rekenhof, conform zijn samenwerkingsprotocol met het Vlaams Parlement, zijn verslagen presenteert in de parlementscommissies. Het Rekenhof schrijft zijn verslagen in de eerste plaats voor het parlement. Het hoort tot zijn missie met zijn audits bij te dragen tot het toezicht dat het parlement uitoefent op de uitvoerende macht. Uiteraard zijn de audits ook bedoeld om het overheidsfunctioneren te verbeteren. Het Rekenhof hoopt dan ook dat de administraties gebruikmaken van zijn aanbevelingen.

Dat het Rekenhof in de eerste plaats werkt voor het parlement is heel duidelijk in dit dossier, daar het een gevolg is van een motie die door de plenaire vergadering werd goedgekeurd op 5 december 2018 en die zijn oorsprong vond in de toenmalige Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen. Het auditverslag werd vorige maand gepubliceerd. Zoals bij elke audit werd de tegensprekelijke procedure gevolgd, waarbij de minister en de administratie de gelegenheid kregen te reageren op het ontwerp. De reactie van de minister is besproken in het verslag en integraal opgenomen als bijlage.

Jan Meyus, eerste-auditeur bij het Rekenhof, zegt dat de motie het Rekenhof verzocht de rechtmatigheid te onderzoeken van de uitgaven in het kader van de activiteiten van de SHM Vitare. Met het onderzoek is nagegaan of de Vlaamse overheid rechtmatig heeft gehandeld bij de financiering van de grondaankopen door de SHM Vitare. Het verslag gaat niet in op de handelswijze van Vitare zelf, omdat daarnaar een gerechtelijk onderzoek loopt. Het verslag gaat ook niet in op de rol en de handelingen van de lokale besturen als vergunningverlenende overheid. Het Rekenhof ging dus na of, in het concrete geval Vitare, de toezichthouder voor de sociale huisvesting en de VMSW rechtmatig en zorgvuldig hebben gehandeld en dat binnen een degelijk wettelijk kader.

De spreker schetst vooreerst de gebeurtenissen. De nv Vitare, opgericht in 2008, was een dochteronderneming van de private projectontwikkelaar nv Matexi. In de zomer van 2013 kocht Vitare voor een bedrag van ongeveer 35 miljoen euro gronden van haar hoofdaandeelhouder Matexi, hoofdzakelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied. Zoals gebruikelijk in de sociale huisvestingssector, financierde Vitare die aankopen met leningen van de VMSW. Hoofdzakelijk door vergunningsperikelen slaagde Vitare er niet in om bouwprojecten te realiseren. Vitare genereerde onvoldoende inkomsten om de leningen aan de VMSW terug te betalen. Vijf jaar later, op 27 april 2018, beslisten de aandeelhouders met eenparigheid van stemmen om de nv Vitare vroegtijdig te ontbinden met het oog op haar invereffening-

stelling. Door de vereffening diende de VMSW op 31 december 2018 een waardevermindering te boeken van 22,9 miljoen euro. De vraag rees dan ook of dit vermeden had kunnen worden en in de toekomst vermeden kan worden.

De verrichtingen waarnaar onderzoek werd verricht dateren van enkele jaren geleden. Het is belangrijk om rekening te houden met contextfactoren. Een eerste element is dat de bestuurlijke hervorming van 2006 meer autonomie toekende aan de SHM's. Ze werden autonoom, in die zin dat hun beslissingen niet meer dienden goedgekeurd te worden, noch a priori noch a posteriori. Wel werd een toezichthouder opgericht die onder meer de beslissingen van de verschillende woonactoren kan schorsen en vernietigen.

Een tweede element is dat Vitare opgericht werd in de periode dat het een uitdrukkelijke beleidsdoelstelling was om het sociaal huisvestingspatrimonium uit te breiden. Het decreet daartoe, het decreet Grond- en Pandenbeleid, voorzag onder meer in een soepelere aansnijdbaarheid van gronden in woonuitbreidingsgebied. Het is kort na het indienen van het ontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid dat Vitare een erkenning als SHM vroeg.

Ook belangrijk is dat de erkenning van Vitare als SHM in een conflictueuze sfeer is verkregen: er was een rechterlijke uitspraak nodig om in 2012 met terugwerkende kracht vast te stellen dat Vitare een erkende SHM was. Na de rechterlijke uitspraak heeft Vitare met het gewest en de VMSW een dading gesloten, die de minister meedeelde aan de Vlaamse Regering in maart 2013. De bijlage aan die dading bevat een lijst met tweeëntwintig gemeenten waarin Vitare op korte termijn, onder het uitvoeringsprogramma 2014-2015, sociale huisvestingsinitiatieven wilde ontplooiën. Deze lijst was niet-limitatief en impliceerde geen verbintenissen van Vitare, maar ook geen financieringsplicht voor het gewest. De indicatieve lijst bevatte projecten in alle provincies met 1842 woningen, waarvan 42 in stedelijk gebied. Vitare had dus grote ambities.

De spreker vervolgt met de wijze waarop de gewestdiensten hun opdrachten uitvoerden ten aanzien van Vitare. De toezichthouder, opgericht in 2006 en volledig operationeel in 2009, houdt toezicht op de sociale woonactoren, onder meer de SHM's. De toezichthouder voor de sociale huisvesting put zijn bevoegdheden rechtstreeks uit de Vlaamse Wooncode. Hij oefent een wettigheidstoezicht uit, onder meer op de wettelijke verplichting voor SHM's om hun decretale opdrachten, waaronder de aankoop van gronden, behoorlijk uit te voeren. Het regelgevend kader kent de toezichthouder ruime bevoegdheden toe, maar beslissingen schorsen en vernietigen is aan krappe termijnen gebonden.

Formeel heeft de minister de toezichthouder begin juni 2013 over de erkenning van de nieuwe SHM Vitare geïnformeerd. Dat is net voor de grondaankopen. Evenwel kon de toezichthouder eerder op de hoogte zijn, hetzij door informele contacten, hetzij omdat hij toegang had tot de notulen van de Vlaamse Regering waar de dading in maart was geagendeerd. Vóór de grondaankopen hebben de toezichthouder en de VMSW onderling geen formeel overleg gehad over Vitare.

Op 21 juni 2013 nodigde de toezichthouder Vitare uit voor een kennismaking, maar die vond pas plaats in september 2013, dus na de grondaankopen. De toezichthouder heeft pas na het onderhoud een risicoprofiel van Vitare opgesteld. Het risicoprofiel van de sociale woonactor bepaalt voor een groot deel aan welke controles de actor zal onderworpen worden. De toezichthouder kan immers niet alle aspecten van alle woonactoren grondig controleren. Bij de bepaling van het risicoprofiel van Vitare heeft de toezichthouder onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de plannen van de nieuwe SHM veel grondaankopen vereisten, terwijl ze over onvoldoende inkomsten en kapitaal beschikte. De risicobehoordeling hield er ook te weinig rekening mee dat het om een nieuwe maatschappij ging, die daarom beter

onmiddellijk aan een verhoogd toezicht werd onderworpen. De toezichthouder zag er evenmin op dat Vitare al haar bestuursbeslissingen vanaf haar erkenning overmaakte, zodat hij niet op de hoogte was van al genomen beslissingen, zoals de grondaankopen.

De toezichthouder nam pas kennis van de grondaankopen in het voorjaar 2014, na ontvangst van de jaarrekening 2013. Ook op dat ogenblik had de toezichthouder op grond van het regelgevend kader nog de mogelijkheid minstens een deel van de grondaankopen van Vitare te vernietigen. Immers, de grondaankopen, ook al pasten ze in het statutaire doel van de SHM, veroorzaakten door hun omvang een groot financieel onevenwicht en waren dus onverenigbaar met de goede werking van een SHM. De toezichthouder trad echter niet op.

De VMSW staat onder meer in voor de financiering van verrichtingen van SHM's, door het toekennen van leningen. De Vlaamse Wooncode omschrijft het doel van die leningen, met name een sociaal huisvestingsaanbod realiseren. Het Financieringsbesluit van de Vlaamse Regering bepaalde het maximumbedrag van de gesubsidieerde lening en de aard ervan, alsook de looptijd en rentevoet. De Vlaamse Regering keurde een algemeen reglement goed met bepalingen over waarborgen, de mogelijkheid tot het eisen van bijkomende waarborgen, de vervroegde opeisbaarheid en de informatieplicht van de kredietnemer, zoals jaarrekening en jaarverslag. Leningaanvragen die in dat regelgevend kader passen, kan de VMSW alleen weigeren indien de SHM een verrichting niet regelmatig heeft aangemeld of indien, naar het oordeel van de VMSW, een aangevraagde lening het financieel evenwicht of de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod van de initiatiefnemer ernstig in gevaar brengt.

Het regelgevend kader is dus voldoende uitgewerkt, maar de redenen om een lening te weigeren zijn beperkend en limitatief omschreven. Bij grondaankopen is ook geen overleg tussen de SHM en het lokaal bestuur vereist, bijvoorbeeld over de bebouwbaarheid. De VMSW veronderstelt evenwel dat een autonome, geresponsabiliseerde SHM dergelijk overleg wel degelijk voert.

Noch het reglementair kader, noch de dadings hielden voor de VMSW de verplichting in alle leningsaanvragen van Vitare goed te keuren, ook voor de projectenlijst in de bijlage bij de dading. De VMSW heeft de financiële impact van de leningsaanvragen, die nochtans van een nieuwe en onbekende SHM kwamen die uitzonderlijk veel aankocht, onvoldoende zorgvuldig onderzocht. Of de leningsaanvragen al dan niet onderzocht werden, werd in 2013 immers bepaald door het saldo van de rekening-courant van het voorgaande jaar.

De toezichthouder voor de sociale huisvesting en de VMSW hebben de mogelijkheden van de regelgeving onvoldoende benut. De VMSW heeft ondertussen maatregelen genomen. Ze heeft onder meer het proces van de leningen intern geaudit. Voorts heeft ze maatregelen genomen om leningsaanvragen, en in het bijzonder hun impact op het financieel evenwicht van een SHM, beter te beoordelen en de SHM die in financiële problemen dreigen te komen, beter op te volgen. Ook de toezichthouder houdt daar rekening mee. De VMSW blijft terughoudend staan tegenover de beoordeling van de opportuniteit van een te financieren verrichting.

De aanbevelingen van het Rekenhof zijn terug te vinden op bladzijde 37 van het verslag. Het Rekenhof suggereert een betere informatiedoorstroming vanaf het ministerieel niveau tot en met het niveau van de betrokken medewerkers: zij dienen tijdig over alle relevante info te beschikken. De toezichthouder zou nieuwe woonactoren nauwgezet moeten opvolgen met een aangepaste risico-inschatting waarbij hij onder andere meer aandacht moet hebben voor de financiële gevolgen van verrichtingen. Ook de VMSW dient nieuwe woonactoren tijdens hun opstartperiode nauwgezet op te volgen. Ze dient de financiële draagkracht van de

sociale woonactoren grondiger te beoordelen door bijvoorbeeld de projectplanning op haar financiële haalbaarheid te beoordelen of de toekenning per SHM van een maximale kredietlijn voor een vooraf bepaalde periode te overwegen. Ze kan ook meer zekerheden vragen, zowel financiële waarborgen als zekerheden over de ontwikkelbaarheid van aangekochte gronden waarvoor leningen worden gevraagd. Tot slot wijst de spreker erop dat de reactie van de minister, waar de agentschappen zich bij aansloten, terug te vinden is in bijlage 2 van het verslag.

2. Reactie vanwege de Vlaamse overheid

2.1. Reactie van de minister

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, zegt dat het dossier een lange geschiedenis kent. Zijn voorganger Liesbeth Homans heeft er in de vorige regeerperiode al verschillende vragen over beantwoord. De VMSW en afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen hebben de opdracht gekregen om maatregelen te nemen.

2.2. Reactie van het agentschap Wonen-Vlaanderen

Christian Fieremans, afdelingshoofd Toezicht, agentschap Wonen-Vlaanderen, verwijst naar de repliek van de minister in het verslag. Daarin staat dat nieuwe SHM's gedurende minstens vijf jaar aan verhoogd toezicht moeten worden onderworpen; dat het toezicht meer moet worden aangestuurd in functie van risicobeoordeling; dat er een financiële gezondheidsindex voor de SHM's ontwikkeld werd, op basis waarvan de gepaste vorm van toezicht op elk moment bepaald wordt.

De spreker zal de werkwijze van zijn toezichtdienst sinds 2014 toelichten om de parlementsleden duidelijk te maken hoe de toezichthouder de hem toegewezen decretale bevoegdheden zo optimaal en zo efficiënt mogelijk uitoefent. De toezichthouder ontleent zijn bevoegdheden aan artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode en moet waken over de naleving van de bepalingen van die code en zijn uitvoeringsbesluiten; over de regels van behoorlijk bestuur en over het algemeen belang. Onderworpen aan het toezicht zijn: 90 SHM's; 48 erkende en gesubsidieerde SVK's; de sociale leningen verleend door de VMSW, het Vlaams Woningfonds en de erkende kredietmaatschappijen; de sociale woningen verhuurd door nog ongeveer 150 lokale besturen, door het Vlaams Woningfonds en de VMSW (die doet dat al enkele jaren niet meer); de huurdersbonden; de huur- en verhuurdersorganisaties. Bijkomende opdrachten zijn het behandelen van bezwaren van (kandidaat-)huurders en kopers tegen beslissingen van SHM's, ongeveer 450 per jaar; steun van de huisvestingsmaatschappijen in hun strijd tegen domiciliefraude; invordering van onterechte subsidies en tegemoetkomingen.

Artikel 40, §1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat SHM's autonome vennootschappen zijn die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn. De decreetgever heeft geopteerd voor een toezicht a posteriori, dus geen goedkeuringstoezicht. SHM's moeten hun beslissingen niet op voorhand voor goedkeuring aan de toezichthouder voorleggen. Als de toezichthouder geen opmerkingen maakt, betekent dat echter niet dat hij het automatisch eens is met de beslissing.

Toezichtinstrumenten zijn plaatsbezoeken, het bijwonen van vergaderingen van beheersorganen, het opvragen van alle nodige of nuttige informatie, het inzage-recht in alle relevante stukken. Recent heeft het parlement ingestemd met een recht van toegang op afstand tot ICT-applicaties. De toezichthouder heeft geen politionele bevoegdheden en kan dus geen huiszoekingen doen. De wooncode geeft de toezichthouder ook een uitgebreid sanctie-instrumentarium, vooreerst het schorsen en/of vernietigen van beslissingen. De termijnen daarvoor zijn strak:

schorsen kan binnen twee dagen na kennisname waarna hij twintig dagen heeft om te vernietigen, zonder schorsing heeft de toezichthouder vier dagen om te vernietigen. De toezichthouder slaagt erin alle beslissingen van SHM's die aan verhoogd toezicht onderworpen zijn, binnen die termijnen te controleren. Andere instrumenten zijn: het bepalen waarover beheersorganen moeten beraadslagen tot zelfs in de plaats van de raad van bestuur een beslissing nemen; het ingebrekestellen van sociale woonactoren; het opleggen van een administratieve geldboete. De toezichthouder kan ook aan de Vlaamse Regering voorstellen om conform artikel 48 en 49 van de Vlaamse Wooncode de huisvestingsmaatschappij te verplichten tot samenwerking, tot het zoeken van externe bijstand, tot het aanstellen van een bestuurder ad hoc, tot fusie en zelfs tot het intrekken van de erkenning.

De toezichthouder is terughoudend in de toepassing van die sancties. De focus van het toezicht is dubbel. Vooreerst is er het vrijwaren van de rechten van de woonbehoeftige, met andere woorden: krijgt de woonbehoeftige als huurder of koper van een sociale woning waarop hij recht heeft? Daarom focust de toezichthouder op de naleving van het Sociaal Huurbesluit, dat de inschrijving en de toewijzing van sociale woningen, de huurprijsberekening en de huurlasten regelt en het overdrachtenbesluit, dat de inschrijving en toewijzing van sociale koopwoningen bepaalt. De tweede belangrijke focus is de controle op de correcte besteding door de SHM van de beschikbaar gestelde middelen. Daarom controleert de toezichthouder de interne controleprocedures, de correcte naleving van de overheidsopdrachten en het administratief en financieel beheer van de SHM.

In zijn werking hanteert de toezichthouder twee belangrijke uitgangspunten. Vooreerst focust hij op de grootste risico's. Die bepaalt hij met een uitgebalanceerde risicoanalyse. Doel is de beschikbare mensen en middelen optimaal en efficiënt in te zetten en de lasten voor de woonactoren zo beperkt mogelijk te houden. Een ander werkingsprincipe is de single audit: wat reeds beoordeeld werd door een andere overheid, wordt niet opnieuw gecontroleerd door de dienst Toezicht, bijvoorbeeld het aanslagbiljet, het attest van gezinssamenstelling, het schattingsverslag van een onroerend goed door een erkende schatter.

De toezichthouder werkt sinds ongeveer 2015 met periodieke globale onderzoeken van SHM's en SVK's, waarbij elke organisatie om de vier tot vijf jaar gecontroleerd wordt. Alle belangrijke toezichtdomeinen komen daarbij aan bod. Dat houdt in dat negen toezichthouders ter plaatse gaan om controles uit te voeren. Dat gebeurt binnen een tijdsspanne van enkele weken om de last voor organisatie beperkt te houden. De resultaten worden uitgebreid besproken met de directeur en toegelicht aan de raad van bestuur. De vaststellingen worden door het toezichtteam doorgedreven opgevolgd om te komen tot een bijsturing van het gedrag van de actor.

Daarnaast is er een jaarlijks basistoezicht door de binnendiensten, waarvoor er ongeveer vijftien personen werken. Dat gaat over de essentiële domeinen zoals de financiën, de overheidsopdrachten alsook enkele topics in de sociale huur en koop die niet aan bod komen in het globale onderzoek. Doel hiervan is een volledige risicoanalyse. Op basis daarvan beslist de toezichthouder of verhoogd toezicht nodig is of toezicht op afstand volstaat. Bij verhoogd toezicht wordt de actor onderworpen aan bijkomende controles en inspecties. De toezichthouder wil de actoren zo min mogelijk belasten en vertrouwen geven aan zij die conform de regelgeving en het behoorlijk bestuur werken, door toezicht op afstand.

De spreker schetst vervolgens de gebeurtenissen met Vitare. Op 19 oktober 2012 ontving de dienst het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg. Het afdelingshoofd, de voorganger van de spreker, heeft dan meteen een werkgroep opgericht waarbij een toezichthouder aangesteld werd. Vooraleer actie kon worden ondernomen moest duidelijk zijn of het Vlaamse Gewest in hoger beroep zou gaan. Het gewest kwam echter tot een dading met Vitare wat aan de Vlaamse Regering ter

kennisgeving werd overgemaakt. De toezichthouder kreeg een brief dat Vitare definitief erkend was als huisvestingsmaatschappij. De toezichthouder heeft dan onmiddellijk Vitare uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek om uit te leggen aan welke voorwaarden en verplichtingen het moest voldoen, wat toezicht inhoudt enzovoort, maar ook om Vitare de kans te geven zichzelf voor te stellen.

Door omstandigheden, in eerste instantie de ziekte van de directeur van Vitare, maar ook de grote vakantie, heeft het gesprek pas plaatsgevonden op 25 september 2013. Die dag is het toezicht gestart in eerste instantie op de interne controleprocedures en de overheidsopdrachten. Het toezicht op de toewijzing van woningen kon uiteraard nog niet, daar de maatschappij nog geen woningen had. Bij zijn aantreden in maart 2014 heeft de spreker samen met zijn diensten en met de VMSW een financiële gezondheidsindex ontwikkeld met een tiental financiële parameters over onder meer liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit. Ook de visitatieraad hanteert dat instrument.

In juli 2014 ontving de toezichthouder de jaarrekening van 2013 waarin hij kon vaststellen dat voor 35 miljoen euro externe financiering afgesloten werd voor grondaankopen. De toezichthouder heeft onmiddellijk actie ondernomen door de financiële situatie van Vitare te analyseren met kennisgeving aan de minister. Daarnaast werd onmiddellijk een verhoogd toezicht gestart en werden afspraken gemaakt met de VSMW over de verdere opvolging van Vitare via haar begeleidingscommissie.

Voorts werden enkele algemene beslissingen genomen. Elke nieuw erkende SHM wordt sindsdien onmiddellijk in verhoogd toezicht geplaatst, wat inhoudt dat minstens alle bestuursbeslissingen binnen de schorsing- en vernietigingstermijn worden nagelezen. Zo kan de toezichthouder waken over onder meer beslissingen met een grote financiële impact. De toezichthouder is niet bevoegd om te oordelen over de financiering die de VMSW toekent, maar wel over de wettelijkheid en opportuniteit van grondaankopen die de SHM doet met eigen middelen. Het verhoogde toezicht van nieuwe maatschappijen wordt gedurende minstens vijf jaar gehandhaafd. Elke nieuwe SHM zal ook financieel en administratief volledig doorgelicht worden, uiteraard steeds in nauw overleg met de VMSW. Vitare heeft in zijn kennismakingsoverleg met geen woord gerept van de gronden die het die zomer had aangekocht.

2.3. Reactie van de VMSW

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, gaat ervan uit dat de parlementsleden voldoende vertrouwd zijn met de taken van zijn organisatie, die de sociale woonactoren, SHM's en SVK's, ondersteunt en projecten financiert. Hij zal dan ook focussen op de maatregelen die de VMSW nam na de zaak Vitare. Ook zal hij enkele bijkomende plannen voorstellen.

Vooreerst is het reglement van de Begeleidingscommissie aangepast. Dat is een onderdeel van het reglement van de commissie Beheer Rekening-courant, een commissie die de VMSW samen met de SHM's heeft opgericht, wat betekent dat de SHM's inspraak hadden in en zich scharen achter de wijzigingen. Dat reglement van 2015 is de juridische basis om de kredietwaardigheid van SHM's te analyseren. Het reglement bepaalt criteria voor de kredietwaardigheid; bepaalt maatregelen/afspraken die de VMSW kan vragen als voorwaarde voor kredietverlening; omschrijft de samenwerking met afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen enzovoort. Algemeen is die begeleiding succesvol gebleken voor twaalf van de dertien SHM's die de voorbije jaren zijn begeleid. Met Vitare is er wel veel fout gelopen.

Terwijl voorheen enkel de rekening-courant gecontroleerd werd, worden nu tal van financiële parameters beoordeeld, die samen de zogenaamde financiële gezond-

heidsindex vormen. Zo zijn de kosten voor onderhoud en werking parameters. Daar de gezondheidsindex elk jaar bepaald wordt, is het mogelijk de evolutie te zien. Dat de gezondheidsindex daalt, is een waarschuwingsteken. De VMSW maakt voorts prognoses en financiële planningen op basis van gegevens en plannen die de SHM's haar bezorgen.

SHM's met zwakke financiële situatie worden opgedeeld in vier categorieën. In categorie één en twee vallen huisvestingsmaatschappijen waarvoor een uitgebreide en strenge begeleiding opgestart wordt, door de VMSW maar ook door de toezichthouder. Met die huisvestingsmaatschappijen worden geregeld overlegvergadering georganiseerd waarop bindende afspraken gemaakt worden. Zo moet de SHM vooraf de goedkeuring krijgen voor aankopen van onroerend goed of voor grote renovatieprojecten; streven naar de GSC-werkingsnormen; bij nieuwe projecten mikken op 95 procent van de simulatietabel. Voor SHM's onder categorie drie en vier is de begeleiding minder strikt. Als er evenwel alarmsignalen zijn, bijvoorbeeld een financiële gezondheidsindex die snel daalt, worden ook die maatschappijen onder het regime gebracht van categorie één en twee. Van de negen huisvestingsmaatschappijen onder categorie drie en vier worden er vijf behandeld alsof ze onder categorie één en twee vallen. Dat er momenteel geen enkele maatschappij in categorie één en twee zit, bewijst dat het systeem werkt.

Elke SHM moet grote grondaankopen van meer dan 1,5 miljoen euro vooraf laten goedkeuren door de VMSW. Momenteel wordt bekeken of ook gecumuleerde aankopen van meer dan dat bedrag dergelijke voorafgaande goedkeuring vereisen.

Op vraag van de vorige minister stelt de VMSW enkele bijkomende maatregelen voor, vooreerst strengere erkenningsvoorwaarden voor nieuwe SHM's. Sommigen daarvan vergen een aanpassing van de Vlaamse Wooncode, zoals de verlenging van de oprichtersaansprakelijkheid van drie naar tien jaar. Vastgoedinvesteringen verlopen immers op langere termijn dan drie jaar én nieuwe huisvestingsmaatschappijen moeten binnen de drie jaar duizend woningen realiseren. Een tweede voorstel dat de Wooncode wijzigt is dat de Vlaamse Regering een SHM dient te erkennen. Dat zou vermijden dat, zoals bij Vitare gebeurde, de erkenning louter door het verstrijken van de termijnen geschiedt.

Daarnaast vraagt de VMSW een aanpassing van het Erkenningenbesluit zodat nieuwe huisvestingsmaatschappijen verplicht worden een financieel plan op te stellen en toe te lichten hoe ze de verplichting zullen nakomen om duizend huurwoningen te hebben alsook hoe ze de werkingskosten in die periode zullen betalen. Daarnaast wordt er een groter eigen vermogen gevraagd. Zo stelt de VMSW voor dat wie een lening van haar wil, 20 procent eigen vermogen moet inbrengen. Vitare kon nog de volle 100 procent lenen. Vitare heeft dan ook snel niet alleen een kapitaalsverhoging moeten doen, maar ook een achtergestelde lening moeten aangaan om de werkingskosten te financieren. Eigenlijk moet een SHM die een erkenning aanvraagt, kunnen bewijzen dat ze de eerste tien jaar financieel leefbaar is. Onroerend goed dat als startkapitaal ingebracht wordt, moet ook effectief bebouwbaar zijn zodat het zijn ingebrachte waarde kan waarmaken. De VMSW wil ook nieuwe modelstatuten opstellen waar nieuwkomers mee akkoord moeten gaan. Eventuele rechtszaken kunnen dan gericht zijn tegen het niet-nakomen van de eigen statuten.

Voorts wil de VMSW de risicoanalyse van de bestaande SHM's verfijnen zodat ze sneller kan ingrijpen. Als een huisvestingsmaatschappij grote aankopen, al dan niet gecumuleerd, doet, zal de VMSW nagaan of haar financiële draagkracht voldoende is. Daarvoor gebruikt ze dan de zogenaamde stresstest op korte en op lange termijn. Op de korte termijn wordt beoordeeld of de SHM de rente van de marktconforme bulletlening kan betalen. Op lange termijn wordt bekeken of de huisvestingsmaatschappij na tien jaar, zo het project niet gerealiseerd wordt, een

annuïteitlening aankan over een periode van 33 jaar. Die test werd al uitgevoerd. Eén SHM voldeed niet. Voor bijkomende aankopen moet die voortaan vooraf vragen of de VMSW wil financieren én een verklaring tekenen dat de gemeente akkoord gegaan is met dat project.

3. Bespreking

3.1. Vragen en opmerkingen van de leden

Mercedes Van Volcem herinnert aan de doelstelling: meer actoren en dus meer woningen om de lange wachtlijsten te doen krimpen. Ze vindt in het dossier geen wettelijke fouten. Volgens het Financieringsbesluit mag de VMSW leningen toestaan voor woningen in woonuitbreidingsgebied. Het aantal hectare dat Vitare kocht was weliswaar aanzienlijk, maar de prijs per vierkante meter was niet uitzonderlijk. Ze merkt wel op dat er, voor woonuitbreidingsgebied, niet zo veel woningen per hectare gepland werden. In woonuitbreidingsgebied hebben SHM's geen ruimtelijk uitvoeringsplan nodig. Het is dan ook heel eigenaardig dat Vitare voor haar 42 projecten geen enkele vergunning kon verkrijgen. Heeft het Rekenhof nagegaan waarom er geen enkel project uitgevoerd is? Was dat onwil van de gemeente? Dat zou vreemd zijn daar zij verplicht zijn een bepaald aantal sociale woningen te hebben en inkomsten haalt uit nieuwe inwoners.

Het uitblijven van de vergunningen zorgde voor liquiditeitsproblemen. Uiteindelijk heeft Vitare toch voor 6 miljoen euro realisaties kunnen voorleggen, waardoor de rekening-courant verminderd is met 7 miljoen euro. Het mogelijke verlies voor de VMSW bedraagt 22,9 miljoen euro. Heeft de VMSW geen hypotheek genomen op die gronden? Zijn die gronden al te koop aangeboden aan andere SHM's zodat de VMSW haar verlies kan beperken?

Het parlementslid pleit voor meer zorgvuldigheid bij de kredietverlener die vooraf moet controleren of er op de aangekochte gronden effectief kan worden gebouwd. Strikt wettelijk zijn er geen fouten gemaakt, het Financieringsbesluit staat immers leningen voor woonuitbreidingsgebieden toe. Het Vlaamse Gewest staat echter voor alle SHM's samen voor 22 miljard euro borg, wat strenger toezicht rechtvaardigt. Zo zou elke leningsaanvraag moeten vergezeld zijn van een attest van de gemeente waarin die bevestigt dat de gronden ontwikkeld kunnen worden. Ze informeert voorts hoeveel van de 17.000 hectare in bezit van SHM's zich in woonuitbreidingsgebied bevinden. Hoeveel kredieten werden daarvoor verstrekt aan huisvestingsmaatschappijen?

Kortom, ze betreurt dat dit ambitieuze project niet gerealiseerd werd. De onvoorzichtigheid waarmee de kredieten werden verleend, zonder enige garantie van een lokale overheid, roept toch vragen op.

Katrien Partyka is blij dat het Rekenhof voor het parlement dergelijke onderzoeken voert. Zij wijst erop dat er wel degelijk wakkere burgemeesters waren. Zo stelde Bart Somers op 9 december 2016 zijn schriftelijke vraag nr. 205 aan toenmalig minister van Wonen Liesbeth Homans omdat Vitare in zijn gemeente gronden aankocht waar volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen niet kon gebouwd worden. Minister Liesbeth Homans heeft enkele maanden later, naar aanleiding van het visitatieverslag, laten weten dat ze geen actie ondernam.

Het Rekenhof concludeert dat de toezichthouder op grond van het regelgevend kader de mogelijkheid had een deel van de grondaankopen van Vitare te vernietigen omdat ze door hun omvang een te groot financieel onevenwicht veroorzaakten en bijgevolg onverenigbaar waren met de goede werking van een SHM. Ook de VMSW had volgens het Rekenhof kunnen en moeten optreden want noch het reglementair kader noch de dading verplichtten haar de leningsaanvragen van Vitare

goed te keuren, zelfs niet voor de projectenlijst in bijlage van de dading. De VMSW heeft de leningsaanvragen van een nieuwe en onbekende SHM die uitzonderlijk veel aankocht, onvoldoende zorgvuldig onderzocht. De vorige minister van Wonen reageerde terughoudend op de aanbevelingen van het Rekenhof. Het ging voor haar om een uitzonderlijke situatie en de voorstellen zouden ingaan tegen de bestuurlijke autonomie. Het Rekenhof is het daar niet mee eens. Het is van mening dat de aanbevelingen niet de intentie hebben de autonomie van de SHM's in te perken maar erop gericht zijn de Vlaamse overheid wegens het zorgvuldigheidsbeginsel degelijke afwegingen te doen maken alvorens kredieten toe te kennen. Een SHM kan op basis van haar autonomie beslissen wat ze nuttig acht, maar de overheid is daardoor niet gebonden tot de financiering ervan.

Aan de minister vraagt ze of hij akkoord is met het voorstel om bij twijfel of onduidelijkheid over de financiële draagkracht van de SHM bijkomende waarborgen te eisen zoals een borgstelling door aandeelhouders of zelfs de lening te weigeren. Zal de minister de aanbevelingen volgen om te onderzoeken of een annuïteitslening meer aangewezen is dan een bulletlening voor financiering van gronden die niet aantoonbaar op korte termijn zullen ontwikkeld worden? Er wordt nu gedaan alsof het een uitzondering is dat een privéactor een SHM heeft opgericht. Ze maakt er de minister, de toezichthouder en de VMSW op attent dat door het nieuwe systeem allerlei promotoren die activiteit kunnen gaan ontwikkelen waarvoor overheidsmiddelen ter beschikking gesteld worden. Is de overheid klaar voor een specifiek toezicht op dat SVK Pro-systeem? In dat systeem kunnen SVK's aan promotoren en ontwikkelaars 18 jaar gegarandeerde huur, dus eigenlijk een lening, toekennen. Zullen er daarvoor lessen getrokken worden uit dit dossier? Het kan niet zijn dat een SHM die bouwt met middelen van de overheid, onderworpen wordt aan een heel scala aan toezicht, terwijl een privémaatschappij daaraan ontsnapt. Ze is het net aan zichzelf verplicht om daar dubbel zo voorzichtig mee om te gaan. Welke meldingen zijn er al gebeurd voor het SVK Pro-systeem? Om hoeveel private actoren gaat het dan?

Adeline Blancquaert vraagt aan Christian Fieremans op basis van welke vermoedens de afdeling Toezicht het onderzoek van 2016-2017 startte. Waarop spitste dit onderzoek zich toe? In 2017 dient de afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen een klacht in zonder burgerlijke partijstelling bij de gerechtelijke politie in Gent wegens vermoedens van strafrechtelijke inbreuken bij de grondaankopen. Om welke inbreuken gaat het hier? Hoever staat het twee jaar later met dit onderzoek? Welke onderzoeksdaten werden gesteld?

In haar schriftelijke vraag nr. 14 van 8 oktober 2018 aan toenmalig minister van Wonen Liesbeth Homans vroeg Mercedes van Volcem inzage in de schattingsverslagen die ofwel door de ontvanger van de registratie ofwel door een beëdigd schatter opgemaakt werden. Dat werd, volgens spreker onterecht, geweigerd om redenen van privacy en AGV-regelgeving. Kon de dienst Toezicht die verslagen in kijken? Zo ja, werden de schattingen naar zijn aanvoelen correct uitgevoerd? Is een daling van meer dan 50 procent in de waarde van de gronden op vijf jaar tijd normaal?

In september 2015 werd een akkoord bereikt tussen Vitare, de VMSW, Matexi en het Vlaamse Gewest over de financiering van Vitare in de periode tot 2019. Volleden Vitare en Matexi, maar ook de VMSW en het Vlaamse Gewest aan alle elementen van het akkoord? Waarom heeft het akkoord gefaald? Waarom is de financiering niet afdoend gebleken? Volgden de VMSW en het Vlaamse Gewest het akkoord wel goed op? Waarom vroeg men Matexi toen niet om een substantieel deel van de gronden terug te kopen zodat Vitare levensvatbaar kon blijven? In 2018 besliste de VMSW of het Vlaamse Gewest om de lening op te zeggen en de gronden over te nemen. Waarom werd niet gevraagd aan Matexi om de gronden waarop geen sociale woningen konden gebouwd worden, terug te nemen?

Sarah Smeyers vraagt aan het Rekenhof of het vindt dat de maatregelen die de VMSW en de toezichthouder tot nog toe namen, voldoende zijn? Komen ze tegemoet aan de problemen die bleken bij de audit? Allicht zijn er bijkomende garanties nodig ten aanzien van publieke huisvestingsmaatschappijen. In welke mate hebben de gewijzigde beleidsopties van 2014 het businessmodel van Vitare onder druk gezet? Ze denkt dan aan het niet meer subsidiëren van sociale koopwoningen. Het is niet omdat de VMSW een lening toestaat, dat de lokale besturen akkoord zijn met de bouw van de woningen. Ook zij suggereert betere garanties, zoals zekerheid dat er vergunningen zullen worden afgeleverd vooraleer aan te kopen. Als verantwoordelijke schepen in Aalst weet ze dat ook andere huisvestingsmaatschappijen met gelijkaardige problemen kampen.

Aan de VMSW vraagt ze hoe de vereffening van Vitare verloopt. Wat is de timing? Zal de aankoopprijs van de gronden gerecupereerd worden? Of is het de bedoeling dat de gronden in eigendom komen van de VMSW? Hoeveel gronden hebben andere publieke huisvestingsmaatschappijen aangekocht die nog niet aangesneden zijn?

Gezien de goede werking van alle andere SHM's, klasseert *Maxim Veys* Vitare als anomalie. Het is de verdienste van de opeenvolgende ministers en de overheidsdiensten dat de sector meer en meer geprofessionaliseerd geraakt. Specifiek aan Vitare is de privémaatschappij Matexi, waarvan in de wandelgangen (onder bouwvakkers) te vernemen valt dat zij niet altijd de geijkte paden bewandelt. Matexi heeft geprobeerd gronden te gelde te maken waarvan ze goed wist dat ze moeilijk tot niet te ontwikkelen waren. Het is een schande dat ze daarvoor belastinggeld inde dat diende om woningen te bouwen voor kwetsbare mensen. Hij betreurt dat de overheidsdiensten onvoldoende alert gehandeld hebben, maar dat gebeurde te goeder trouw. Voor hem is duidelijk wie de slechte is in dit verhaal. Het is echter de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat dergelijke organisaties hun gang niet kunnen gaan. Het is goed dat er al maatregelen genomen werden en dat er nog bijkomende gepland zijn. Voor sp.a is de bouw van sociale woningen een kerntaak van de overheid. Dat gebeurt via de SHM's op een publieke manier en dat blijft het best zo. Via de SVK Pro-methode kan de privésector voldoende participeren. Privéactoren zijn echter winstgericht terwijl winst in deze sector niet de bedoeling is. Hoe zal de minister een afdoende controle garanderen? Omdat kopen en huren van woningen steeds duurder wordt, is een sterke overheid wezenlijk. De belangrijkste uitdaging is en blijft zo snel mogelijk te zorgen voor bijkomende sociale woningen.

In het regeerakkoord ziet de meerderheid een andere rol voor private aandeelhouders in de SHM's, zodat enkel publieke actoren kunnen participeren. Wil de minister het voortaan dan onmogelijk maken voor een privéfirma om een SHM op te richten?

3.2. Antwoorden

Jan Meyus zegt dat het Rekenhof de rol van de gemeente niet onderzocht heeft omdat het enkel aanbevelingen richt aan gewestdiensten en ministers. Die kunnen de gemeenten niet dwingen om een bepaalde beslissing te nemen. Gemeenten kunnen autonoom beslissen over het verlenen van bouwvergunningen. Sinds Vitare is het regelgevend kader strenger geworden. Het is moeilijker geworden om nieuwe SHM's op te richten. De reeds genomen maatregelen en de voorstellen zijn in ieder geval een merkbare verbetering. Ook de samenwerking tussen de VMSW en de dienst Toezicht is verbeterd. Het afschaffen van de subsidies voor sociale koopwoningen heeft niet zoveel invloed gehad. Het voornaamste probleem was dat ze geen vergunning kregen voor de woningen.

Minister *Matthias Diependaele* pleit ervoor het strafrechtelijk onderzoek zijn gang te laten gaan en niet te oordelen op basis van geruchten. De redenen waarom de vergunningen geweigerd zijn, zijn niet onderzocht. Ook als een privépersoon een bouwgrond koopt, zelfs in woonzone, is hij niet zeker dat hij een vergunning krijgt. Het is ook niet zo dat een huisvestingsmaatschappij meteen bouwt op gronden die ze koopt. Zo zijn er gronden gekocht in de jaren 70, die pas nu bebouwd worden.

Het is de bedoeling om te komen tot één actor per gemeente, wat al enkele mistoestanden moet vermijden. Er komen ook geen nieuwe erkenningen. De uitvoerende macht zal de conclusies van het Rekenhof ter harte nemen, maar daar mogen de goedwerkende huisvestingsmaatschappijen niet onder te lijden hebben.

Onder SVK Pro zijn er al woningen. Er is dus een actief wat de financiële zekerheid veel groter maakt. Het is voorts de bedoeling om privéaandeelhouders geen meerderheid meer te laten hebben in SHM's.

Christian Fieremans beaamt dat zijn dienst begin 2017 een klacht heeft neergelegd bij het parket van Gent. Ondertussen heeft de dienst zich ook burgerlijke partij gesteld. *Ben Forier* zegt dat dat ook het geval is voor de VMSW. *Christian Fieremans* kan geen enkele uitspraak doen over wat aan de basis lag van die klacht om het geheim van het onderzoek niet te schenden. De dienst Toezicht hield vooral de financiële situatie van Vitare in het oog. Dat leidde tot een nieuwe overeenkomst met bijhorende verplichtingen.

Ben Forier beaamt dat de dading niet betekende dat de VMSW leningen ter beschikking moest stellen, maar de personeelsleden hadden wel die indruk. Als er een lening gegeven wordt, kan de VMSW inderdaad een hypotheek stellen. De vereffening is bijna rond, allicht gebeurt ze eind dit jaar. Er lopen contacten tussen de afdeling Vastgoedtransacties en de notaris die de vereffenaar heeft aangesteld, opdat de resterende gronden allemaal overgedragen worden aan de VMSW. Bij de afboeking moet een nv het voorzichtigheidsprincipe hanteren. De VMSW heeft zich daarvoor gebaseerd op de laatste schatting van de afdeling Vastgoedtransacties. Dat is niet noodzakelijk de reële waarde. Die zal nog moeten blijken. Er lopen nu gesprekken met gemeenten om bepaalde gronden alsnog te ontwikkelen in samenwerking met lokale SHM's. Voorts wordt er met de administratie Omgeving nagegaan wat mogelijk is, eens het Instrumentendecreet goedgekeurd wordt, bijvoorbeeld door in ruil voor de overdracht van bepaalde gronden elders de bouwdensiteit te verhogen. De VMSW wil het verlies zo klein mogelijk houden en tegelijk zo veel mogelijk maatschappelijke waarde realiseren, onder andere door de bouw van sociale woningen. Terloops wijst de spreker erop hoe waardevol een lokale inbedding van de SHM's is, vaak is de gemeente aandeelhouder.

3.3. Repliek van de leden

Katrien Partyka herhaalt dat eens duidelijk is dat de gronden niet bebouwbaar zijn, ook al heeft een lokale overheid daarover beslist, een regionale overheid geen lening of garantie meer mag toestaan. Het verschil met een privépersoon is dat de overheid de aankoop van de gronden financierde, ook al wist ze misschien dat de gronden niet bebouwbaar waren. Deze opmerking leidt tot een verontwaardigde reactie van Ben Forier. Nochtans heeft Bart Somers eind 2016 al in het parlement aangekaart dat er een probleem was met de bebouwbaarheid van de gronden, aldus Katrien Partyka. Hoewel de gronden aangekocht waren in 2013, heeft de minister in 2017 nog gezegd dat ze niet kon optreden. Misschien is dat formeel wel zo, maar correct is het niet. Op haar vragen over het toezicht en de regels voor SVK Pro heeft ze geen antwoord gekregen. Ze vraagt dat debat alsnog op een ander moment te voeren. Er zijn ondertussen al een paar aanvragen, waaronder een van Matexi. Het is zaak te controleren dat overheidsmiddelen zo correct en efficiënt mogelijk besteed worden, waarbij voor iedereen dezelfde regels gelden.

Mercedes Van Volcem herhaalt dat er wettelijk gezien geen fouten gemaakt zijn, want volgens het Financieringsbesluit mogen gronden in woonuitbreidingsgebieden gefinancierd worden. Ze vraagt gewoon of de overheid voldoende zorgvuldig opgetreden is gezien de grootte van de aankoop, namelijk 53 hectare. Ze oppert om voortaan, bij het toestaan van leningen, een attest te hebben van de gemeente dat ze geen bezwaren heeft tegen sociale woningen op de aangekochte gronden.

Ze hoopt voorts dat de VMSW geen 22 miljoen euro verlies lijdt, maar dat de woningen toch nog gebouwd kunnen worden. Misschien kan een gewone SHM toch nog de vergunning verkrijgen.

Ben Forier herhaalt dat de VMSW daar volop aan werkt. Hij beaamt dat er onvoldoende zorgvuldig opgetreden is, maar de VMSW dacht op dat moment dat de leningen verplicht waren in uitvoering van de dading.

De nieuwe risicoanalyse maakt het de VMSW mogelijk om problemen sneller te detecteren en die maatschappijen van nabij te volgen. Van SHM's waarbij financiële opmerkingen te maken zijn, eist de VMSW bij elke nieuwe aankoop een attest van de gemeente.

Mercedes Van Volcem wijst erop dat Vitare een nieuwe actor was. Misschien is die op heel wat weerstand van lokale besturen gestoten omdat die liever werken met hun eigen SHM, waarvan ze vaak aandeelhouder zijn. Het is erover te beweren dat elke private actor een boeman is. Het parlement hoeft het proces niet te maken, maar moet wel analyseren hoe dat mogelijk was en hoe het voortaan te vermijden.

Adeline Blancquaert is tevreden met de maatregelen die zullen worden getroffen, maar betreurt dat er niet wordt ingegaan op de vragen over het strafrechtelijk onderzoek en eventuele inbreuken. Het parlement heeft daar volgens haar recht op.

De SHM's met een lokale inbedding waarvan gemeenten inderdaad soms aandeelhouder zijn, hebben honderd jaar relevante ervaring, aldus *Maxim Veys*. Zij zullen geen projecten ondernemen waarvan ze op voorhand weten dat ze geen kans op slagen hebben.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Sarah SMEYERS
Katrien PARTYKA,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

AVG	algemene verordening gegevensbescherming
GSC	gewestelijke sociale correctie
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen