



Vlaanderen
is wonen

Werking Toezicht t.a.v. bestaande en nieuw erkende SHM's

Toelichting

Commissie Wonen

en Onroerend Erfgoed

24 oktober 2019



Inleiding

- ❖ In de repliek van de minister op de aanbevelingen van het Rekenhof wordt aangegeven dat
 - ❖ Nieuwe SHM's gedurende minstens 5 jaar in verhoogd toezicht geplaatst worden;
 - ❖ De werking van Toezicht nog meer aangestuurd wordt in functie van een risicobeoordeling;
 - ❖ Er een Financiële Gezondheidsindex ontwikkeld werd om de financiële gezondheid van SHM te kunnen monitoren en in functie daarvan de nodige begeleiding door de VMSW en opvolging door toezicht te kunnen voorzien
- ❖ Ik zal in wat volgt de werking van toezicht sedert 2014 op grote lijnen toelichten zodat het duidelijk hoe de toezichthouder de hem toegewezen decretale bevoegdheden zo optimaal maar ook zo efficiënt mogelijk uitoefent
- ❖ Mijn collega van de VMSW zal in zijn toelichting vervolgens uitgebreid ingaan op alle maatregelen in de repliek van de minister die de VMSW ondertussen heeft genomen



Decretale opdrachten toezicht

- ❖ De toezichthouder ontleent zijn bevoegdheden aan artikel 29bis VWC en moet waken over:
 - ❖ Naleving bepalingen VWC en uitvoeringsbesluiten
 - ❖ Naleving regels behoorlijk bestuur
 - ❖ Het algemeen belang
- ❖ De belangrijkste actoren onderworpen aan het toezicht zijn:
 - ❖ De 90 SHM's en 48 SVK's
 - ❖ De sociale leningen VMSW, VWF, EKM
 - ❖ Lokale besturen, VWF en VMSW beperkt tot sociale verhuring van woningen
 - ❖ Huurdersbonden, huur- en verhuurdersorganisaties
- ❖ Bijkomende opdrachten: behandelen van verhalen van (kandidaat) huurders en kopers tegen beslissingen van SHM's, bestrijding domiciliefraude, invordering onterechte subsidies en tegemoetkomingen



Context van toezicht

- ❖ Artikel 40, §1 VWC 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

Instrumenten toezicht

❖ Toezicht-instrumenten:

- Plaatsbezoeken (arbeidsintensief o.m. verplaatsing)
- Vergaderingen beheersorganen bijwonen
- Alle nodige of nuttige informatie opvragen
- Inzagerecht alle relevante stukken
- Recent ook decretaal recht van toegang tot ICT-applicaties op afstand

❖ Sanctie-instrumenten

- Beslissing schorsen en/of vernietigen
- Bepalen waarover beheersorganen moeten beraadslagen tot zelfs een indeplaatsstelling
- Ingebrekestelling sociale woonactoren
- Opleggen administratieve geldboete
- Voorstellen aan VR om art. 48 & 49 VWC (verplichten tot samenwerking, externe bijstand, bestuurder ad hoc, fusie en intrekking erkenning) toe te passen



Focus van toezicht

❖ Dubbele focus

- ❖ Vrijwaren van de rechten van de woonbehoefte, m.a.w. krijgt de woonbehoefte als huurder of koper van een sociale woning waarop hij recht heeft?
 - ❖ Vandaar focus op naleving sociaal huurbesluit en overdrachtenbesluit
- ❖ Correcte besteding door de SHM van de beschikbaar gestelde middelen
 - ❖ Vandaar focus op interne controle procedures, overheidsopdrachten,, administratief en financieel beheer van de SHM

Werking van toezicht

- ❖ Twee belangrijke uitgangspunten:
 - ❖ Risico-gestuurd:
 - ❖ Focus op de grootste risico's op basis van een uitgebalanceerde risico-analyse
 - ❖ Met als doel om de beschikbare mensen en middelen optimaal en efficiënt in te zetten + de lasten voor de woonactoren zo beperkt mogelijk te houden
 - ❖ Single audit principe: wat reeds beoordeeld werd door een andere overheid, wordt niet opnieuw gecontroleerd door Toezicht, bijv;
 - ❖ Aanslagbiljet opgemaakt
 - ❖ Attest gezinssamenstelling
 - ❖ Eigendomsattest onroerend goed bezit
 - ❖ Maar dus ook: schattingsverslag bij aankoop onroerend goed

Huidige werking van toezicht

- ❖ Periodieke globale onderzoeken bij SHM's en SVK's
 - ❖ Om de 4 à 5 jaar
 - ❖ Alle inspecties zijn ter plaatse én binnen een korte tijdsspanne
 - ❖ Toelichting resultaten aan directeur en RvB SHM
 - ❖ Doorgedreven opvolging van de vaststellingen
- ❖ Jaarlijks basistoezicht op essentiële domeinen zoals financieel toezicht en overheidsopdrachten en topics binnen sociale huur en koop die niet aan bod komen in het globaal onderzoek
- ❖ Doel: volledige risico-analyse van de actor als basis voor al dan niet uitoefening verhoogd toezicht of toezicht op afstand met als bijkomende uitgangspunten
 - ❖ Minimale belasting van de actoren
 - ❖ Meer vertrouwen aan actoren door toezicht op afstand voor wie conform regelgeving en behoorlijk bestuur werkt



Vitare & Toezicht – korte historiek

- ❖ Na ontvangst vonnis REA 19/10/2012 aanstelling toezichthouder
- ❖ Maar het bleef wachten op de definitieve erkenning vooraleer actie
- ❖ 29/03/2013: dading met Vitare
- ❖ 03/06/2013: ontvangst brief definitieve erkenning Vitare = SHM
- ❖ 20/06/2013: contact met Vitare voor kennismakingsgesprek
- ❖ 25/09/2013: overleg met Vitare + opstart van toezicht met focus op de interne controleprocedures en de overheidsopdrachten
 - ❖ Bij gebrek aan woningen nog geen sociale huur of sociale koop
- ❖ Maart 2014: ontwikkeling Figi samen met VMSW
- ❖ Juli 2014: ontvangst jaarrekening 2013 en vaststelling dat voor 35 mio externe financiering werd aangegaan voor grondaankopen
- ❖ Zomer 2014: analyse financiële situatie Vitare met kennisgeving hiervan aan de + opstart verhoogd toezicht + afspraken met de VMSW ifv verdere opvolging Vitare via Begeleidingscommissie

Toezicht en nieuwe SHM's?

- ❖ Elke nieuw erkende SHM wordt
 - ❖ Onmiddellijk in verhoogd toezicht geplaatst wat inhoudt dat minstens alle bestuursbeslissingen binnen de schorsings- en of vernietigingstermijn worden nagelezen om specifiek te kunnen waken over beslissingen met een grote financiële impact
 - ❖ Niet: financieringen bij de VMSW, die beoordeelt de VMSW en daarvoor is toezicht expliciet niet bevoegd (zie single audit)
 - ❖ Wel: grondaankopen en dergelijke met eigen middelen, dus zonder financiering door de VMSW, dus die ziet de VMSW niet
 - ❖ En dit gedurende minstens 5 jaar
- ❖ Volledige financiële en administratieve doorlichting van de nieuwe SHM
- ❖ Maar: dit steeds in nauw overleg met de VMSW, elk vanuit hun expertise