

**Vlaamse Woonraad**

Phoenixgebouw

Koning Albert II – laan 19, bus 12

1210 BRUSSEL

**Advies 3-08**

**Advies betreffende het voorontwerp van besluit van de  
Vlaamse Regering houdende bepaling van de specifieke regels  
voor het toezicht op de sociale woonactoren**

7 juli 2008



## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Opzet van het besluit .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Advies .....</b>	<b>3</b>
2.1. Naar een nieuwe visie op controle?	4
2.2. Een uniform toezicht voor alle sociale woonactoren?	7
2.3. Naar meer rechtszekerheid?	8
<b>3. Opmerkingen per artikel .....</b>	<b>8</b>

## Voorwoord

Op 13 juni 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren. Tevens gelastte zij de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting met het inwinnen van het advies van de Vlaamse Woonraad over voornoemd besluit.

De Vlaamse Woonraad heeft op haar zitting van 30 juni 2008 een uiteenzetting gekregen over het voornoemde voorontwerp van besluit. Vervolgens hebben de leden hun opmerkingen en bemerkingen op het voorontwerp van besluit overgemaakt aan de Vlaamse Woonraad. Het advies werd besproken op haar zitting van 7 juli 2008. Vermits de Woonraad niet in getal was om rechtsgeldig te vergaderen werd het advies goedgekeurd via de schriftelijke procedure voorzien in het huishoudelijk reglement.

## 1. Opzet van het besluit

Voorliggend voorontwerp van besluit regelt het toezicht op de sociale woonactoren door de toezichthouders van het Intern Verzelfstandigd Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed. Tevens voorziet het de mogelijkheid tot het opleggen van administratieve boetes aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en erkende huurdiensten.

Het voorontwerp van besluit geeft de toezichthouder het recht beslissingen van sociale huisvestingsmaatschappijen en erkende huurdiensten te schorsen en te vernietigen indien ze onwettig zijn of indruisen tegen het algemeen belang. Het programmadecreet breidt dit schorsings- en vernietigingsrecht uit tot de beslissingen van alle woonactoren met betrekking tot de verrichtingen vermeld onder de titels VI en VII uit de Wooncode.

Verder levert het voorontwerp van besluit de rechtsgrond voor het uitwerken van de regelgeving door de minister bevoegd voor huisvesting voor het beheer en de boekhoudkundige verrichtingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de onroerende transacties van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. In afwachting van deze regelgeving blijft de eerder door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij uitgewerkte regelgeving van kracht.

## 2. Advies

In Vlaanderen zijn de Vlaamse overheid en de lokale besturen bevoegd voor het garanderen van het recht op behoorlijk wonen aan alle burgers en in het bijzonder aan die burgers die zich alleen maar behoorlijk kunnen huisvesten mits steun. In budgettaire termen uitgedrukt is de sociale huisvesting hiervoor het voornaamste beleidsinstrument. Het uitvoeren van het sociale huisvestingsbeleid laat de Vlaamse overheid ondermeer over aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en andere sociale woonactoren (OCMW's, gemeenten, verenigingen van gemeenten, erkende kredietmaatschappijen en sociale woonorganisaties zijnde de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, sociale verhuurkantoren en huurdersorganisaties). Hiervoor verleent de Vlaamse overheid subsidies aan de sociale woonactoren. Dit impliceert dan ook dat de overheid controle uitoefent op de werking van de sociale woonactoren en op de aanwending van haar subsidies. Het toezichtbesluit moet hierbinnen worden gesitueerd. Het is één van de manieren van de overheid om de sociale huisvesting te controleren.

De Woonraad heeft vier strategische bedenkingen bij het besluit:

- 1) De Vlaamse woonraad heeft ernstige bedenkingen bij de manier waarop de Vlaamse overheid invulling wil geven aan het toezicht. Het besluit is teveel gericht op een alomvattende controle door een 'almachtige' overheidsinstantie. De Vlaamse woonraad meent dat gelet op de huidige complexe regelgeving en maatschappelijke context en gelet op het feit dat de SHM's en andere sociale woonactoren autonome besturen zijn, een meer hedendaagse vorm van toezicht aangewezen is. De relatie tussen de Vlaamse overheid en de sociale woonactoren dient te evolueren naar een relatie tussen volwassenen, waarbij er plaats is voor communicatie, evaluatie en wederzijdse afspraken. Het toezichtbesluit kan de administratieve rompslomp verminderen maar dan moet het voorliggend ontwerp grondig worden bijgestuurd en aangevuld. (zie punt 1).
- 2) De Vlaamse woonraad staat achter de keuze voor een uniform toezichtsbesluit, voor zover dat besluit voldoende rekening houdt met de specifieke context waarin de verschillende actoren opereren. Dat doet dit besluit niet, zeker niet als het wordt samengelezen met de voorgenomen wijzigingen in het Programmadecreet. (zie punt 2).
- 3) De leden van de Woonraad wijzen op verschillende onduidelijkheden in het voorontwerp, onder andere wat betreft de verrichtingen die moeten worden overgemaakt aan de toezichthouders en de vage formulering van de overtredingen waarop administratieve sancties kunnen worden geheven. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Het is noodzakelijk dat deze worden verduidelijkt alvorens het besluit van kracht wordt. Bovendien wordt een duidelijke beroepsprocedure gevraagd. (zie punt 3).
- 4) De leden van de Woonraad vrezen voor de bijkomende administratieve werklast die het toepassen van dit besluit met zich mee dreigt te brengen. De SHM's en sociale woonactoren dreigen met veel meer werklast geconfronteerd te worden, ook al voeren ze een voorbeeldig beleid. Bovendien twijfelt de Woonraad sterk aan de adequaatheid van het toezicht zoals opgelegd in het besluit. (zie verder in de artikelsgewijze bespreking).

## 2.1. Naar een nieuwe visie op controle?

In het verleden verliep de sturing van de sociale huisvesting sterk hiërarchisch, via ver gaande reglementering en machtiging van de SHM's tot het nemen van beslissingen. Het was oorspronkelijk de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en later de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij die de taken van voogdijoverheid op zich nam. Een amalgaam aan wetten en regels was voorhanden. De huisvestingsmaatschappijen werden gecontroleerd door deze instellingen, via inspecties en via de commissarissen. Een knelpunt was echter dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij over weinig middelen beschikte om in te grijpen als er iets mis liep. Om deze reden voerde de Wooncode nieuwe instrumenten in, in het bijzonder de schorsing en de vernietiging van beslissingen en de administratieve geldboete. De functie van commissaris

werd geprofessionaliseerd, wat leidde tot de functie van 'toezichthouder'. De Vlaamse Woonraad beschouwt dit als een positieve evolutie.

Het toezichtbesluit voert uit wat er in 2006 werd ingeschreven in de Wooncode over het toezicht op de sociale woonactoren. Toch stelt de Raad zich vragen of de voorgestelde vorm van toezicht nog aangepast is aan hedendaagse vormen van sturing en beheerscontrole.

Lange tijd was de relatie tussen overheid en organisaties hiërarchisch van aard. Een hiërarchie wordt gekenmerkt door een gelaagde, piramidale structuur. Hogere overheden zijn bovengeschild aan lagere en hoe lager in de hiërarchie, hoe kleiner de autonomie. De hogere niveaus oefenen toezicht uit op de lagere niveaus. De relaties tussen overheid en actoren is vastgelegd in regels. Bij de keuze van de sturingsinstrumenten overheerst de 'command and control'-benadering: het eenzijdig sturen en beheersen op basis van dwingende voorschriften.

De visie dat de overheid alles kan plannen en sturen via voorschriften botst vanaf de jaren '80 op een aantal beperkingen. Geleidelijk aan wordt er afstand genomen van de idee dat de overheid het monopolie heeft op het beheersen van maatschappelijke ontwikkelingen en wordt er verwezen naar in de samenleving aanwezige vormen van zelfsturing en zelfregulering. De maatschappelijke situatie wordt ook complexer. Meer en meer wordt van de overheid verwacht dat ze reageert op complexe problemen. Het hiërarchische model blijkt hiervoor op zijn grenzen te botsen. Er komt behoefte aan processen van coördinatie en sturing waarbij niet enkel de overheid, maar ook private actoren zijn betrokken. Het model van 'beleidsnetwerken' biedt hiervoor een alternatief. Een beleidsnetwerk is een geheel van actoren die publiek, semi-publiek of privaat van karakter zijn. Ieder van deze actoren heeft zijn waarden, doelstellingen en belangen. Elk van de actoren tracht deze te realiseren door andere actoren te beïnvloeden. Niet alleen de overheid stuurt, maar de private actoren beïnvloeden ook de overheid. In een netwerkmodel worden ook andere sturingsinstrumenten gebruikt dan in de hiërarchie. Overleg, prestatiebetaling en convenanten zijn instrumenten die meer aansluiten bij het netwerkmodel. Toch is het netwerkmodel geen superieur alternatief. Ook dit model heeft nadelen. Een goede combinatie van hiërarchie en netwerk, afgestemd op de specifieke noden, blijkt de beste resultaten te geven<sup>1</sup>.

Deze vernieuwde visie op sturingsprocessen vond ook ingang in de sociale huisvesting. Getuige hiervan zijn de beheerscontracten die in de Wooncode werden ingeschreven in 1997. Andere voorbeelden zijn de regierol die aan de gemeenten werd toegekend in het woonbeleid, de oprichting van een Vlaamse woonraad, het lokaal woonoverleg. Verder dienen de SHM's, volgens de Wooncode, te evolueren naar sterke professionele organisaties, die meer woningen realiseren en een goed en efficiënt beheer voeren. Van hen wordt een grotere mate van zelfsturing en interne controle verwacht.

---

<sup>1</sup> Er is nog een derde sturingsmodel, met name 'de markt'. Dit model komt in de sociale huisvesting veel minder voor. De bespreking er van is in deze optiek minder relevant.

Van deze vernieuwde visie op de samenwerking tussen de overheid en autonome organisaties is in het ontwerp van besluit weinig terug te vinden behalve dat de SHM's over een goed werkend systeem van interne controle moeten beschikken. De raad betreurt dan ook dat het besluit nog getuigt van een hiërarchische visie op sturing.

De Raad stelt zich de vraag of dergelijke hiërarchische sturing wel adequaat is. Naarmate de door de sociale woonorganisaties uit te voeren taken complexer worden, zijn deze steeds moeilijker in regels te vatten en zal de kostprijs van de controle alsmaar stijgen. Het alternatief is een toezicht op resultaten. Dit houdt in dat de toezichthoudende instantie de uitvoerende organisatie toelaat de voornaamste beslissingen zelf te nemen en achteraf beoordeelt in welke mate de vooropgestelde doelstellingen werden bereikt. In concreto gaat het hier dan over het realiseren van de doelstellingen vermeld in de Vlaamse Wooncode: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid. Maar ook het voeren van een goed en verantwoordelijk beheer is een prestatie die van de sociale woonorganisaties wordt verwacht. Dergelijke vorm van toezicht op prestaties ontbreekt in de Vlaamse sociale huisvesting volledig.

Een toezicht op prestaties is een belangrijke aanvulling op het toezicht op het volgen van wetten en regels. Beide vormen van toezicht worden dan ook best in onderlinge samenhang bekeken en georganiseerd. Zo zou het logisch zijn dat naarmate sociale woonorganisaties over een goede interne controle beschikken, ze minder worden onderworpen aan extern toezicht. Of dat sociale woonorganisaties met lage beheerskosten, zich minder moeten verantwoorden over alle specifieke uitgaven voor beheer.

Gekoppeld aan de prestatiebeoordeling kunnen dan maatregelen worden genomen door de sociale woonorganisatie zelf. De Vlaamse overheid hoeft alleen in te grijpen bij het uitblijven van de nodige maatregelen. De maatregelen opgenomen in dit ontwerp van toezichtbesluit zijn slechts enkele uit een breder spectrum van maatregelen. Bijkomende mogelijkheden zijn het eisen van verbeterplannen en het opleggen van samenwerking.

Het spreekt voor zich dat de sociale woonactoren de wetten en regels moeten volgen, dat dit moet worden gecontroleerd en dat er maatregelen moeten worden genomen waar noodzakelijk. Maar dit moet gekaderd binnen een geheel van meerzijdige sturingsinstrumenten. De relatie tussen de Vlaamse overheid en de sociale woonactoren dient te evolueren naar een relatie tussen volwassenen, waarbij er plaats is voor communicatie, evaluatie en wederzijdse afspraken. Het toezichtbesluit zou hiervoor een instrument kunnen zijn. In dit geval moet het voorliggend ontwerp grondig bijgestuurd en aangevuld worden.

Het toezichtbesluit betreft enkel de procedure voor toezicht op de sociale woonactoren. Wat de impact van dit besluit zal zijn, zal in grote mate afhangen van de nog in uitwerking zijnde ministeriële besluiten die de regels zelf vastleggen. Daarom vraagt de Vlaamse Woonraad om nauw te worden betrokken bij het opstellen van de regelgeving over het beheer van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de onroerende transacties van de VMSW en de SHM's. De Vlaamse Woonraad is overtuigd dat het toezichtbesluit een eerste stap kan zijn naar een toe-

zicht op prestaties op voorwaarde dat de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij opgestelde regelgeving grondig wordt uitgevlooid met het oog op het toekennen van meer verantwoordelijkheid aan de sociale woonorganisaties. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat de voornoemde ministeriële besluiten spoedig worden genomen zodat er een eind wordt gemaakt aan de huidige ad hoc regelgeving.

Verder vreest de Vlaamse Woonraad dat het toezichtbesluit een onoverzichtelijke administratieve mallempolen op gang brengt. Bovendien is het aantal voorziene toezichthouders niet in verhouding tot de hoeveelheid informatie en de gestelde schorsingstermijn van twee dagen zodat een administratieve lastenverlaging zich opdringt.

## **2.2. Een uniform toezicht voor alle sociale woonactoren?**

Voor de lokale besturen is dit besluit onwerkbaar omdat er geen enkele link wordt gelegd met het reeds bestaande algemeen toezicht op de lokale besturen. Een heel aantal van de beslissingen die door de lokale besturen op basis van het toezichtbesluit moeten worden overgemaakt aan de toezichthouder, moeten ook in kader van het algemeen toezicht worden overgemaakt aan de gouverneur die daarbij handelt in opdracht van de Vlaamse Regering en zijn toezichthouders. Alle beslissingen die door de gemeenteraad worden genomen, dus ook diegenen die handelen over het woonbeleid, moeten al via het gewoon toezicht overgemaakt worden binnen de 20 dagen. Dit toezichtbesluit doet de lokale besturen dubbel werk leveren en we nemen aan dat dit niet de bedoeling kan zijn.

Als men het toezicht wil uniformiseren voor alle sociale woonactoren, kan dit enkel als er rekening wordt gehouden met de specificiteit van de verschillende actoren. Het huidige ontwerp van besluit biedt die specificiteit zeker niet voor de lokale besturen.

De Vlaamse Woonraad vraagt ook aandacht voor de interferentie tussen het toezichtbesluit en het kaderbesluit sociale huur wat de rol van de toezichthouder betreft.

Wanneer de toezichthouder gevat wordt in het kader van het verhaalrecht, zoals voorzien in het kaderbesluit sociale huur, en terecht komt in een geschil tussen huurder en verhuurder, moet hij dan eerst de nieuwe beslissing van de verhuurder afwachten volgens de specifieke regeling van het kaderbesluit sociale huur of kan hij onverminderd de rechten die voortvloeien uit het toezichtbesluit de beslissing onmiddellijk vernietigen? Wat als de verhuurder beroep aantekent tegen deze beslissing bij de minister? Wordt de benadeelde huurder dan ook betrokken in deze beroepsprocedure?

De Vlaamse Woonraad betreurt dan ook dat met dit besluit de opportuniteit niet werd aangegrepen om de problemen op te lossen veroorzaakt door het samenlopen van diverse procedures. Dit sluit overigens niet uit dat afwijkende, specifieke bepalingen in het sociaal huurbesluit kunnen worden opgenomen ter gelegenheid van een algemene evaluatie van het kaderbesluit sociale huur, voor zover er goede redenen zijn om dit specifiek te regelen.

### 2.3. Naar meer rechtszekerheid?

De vage omschrijving van de over te maken beslissingen aan de toezichthouders, met name de beslissingen over de verrichtingen vermeld onder de titels V, VI en VII van de wooncode, maakt dat de sociale woonorganisaties nooit zeker zullen zijn of ze aan hun verplichtingen voldoen. Gevraagd wordt de wijze van communicatie en antwoordtermijn te differentiëren naargelang de aard en het belang van de beslissing en duidelijk te communiceren wat de sociale woonorganisaties dienen over te maken aan de toezichthouders. Hierbij moet vermeden worden dat de nieuwe regeling bijkomende administratieve lasten doet ontstaan.

Getwijfeld wordt ook aan de accurate omschrijving van de term algemeen belang. De Vlaamse Woonraad vreest dan ook dat hier teveel ruimte wordt gelaten aan de persoonlijke invulling van dit begrip door de toezichthouder zodat niet alle woonorganisaties op dezelfde wijze zullen worden behandeld.

Administratieve sancties kunnen maar worden opgelegd indien de overtredingen voorafgaandelijk voldoende concreet worden beschreven. Dit is nu niet het geval. Zo is 'opdrachten niet uitvoeren' (zie art. 6§1 5°) te vaag geformuleerd en kan aanleiding geven tot willekeur. Bovendien meent de Vlaamse woonraad dat een aantal gevallen waarvoor volgens het voorontwerp een administratieve boete kan worden opgelegd beter worden geregeld via de erkenningsvoorwaarden. In samenhang met het (ontwerp) Programmadecreet wordt het, in tegenstelling tot nu, ook mogelijk dat administratieve sancties ook worden opgelegd op alle instanties (art.29). De Vlaamse woonraad vindt dat dit niet zinvol is en meent dat de bestaande sanctiemogelijkheden van het algemeen en specifiek toezicht volstaan.

Het is daarnaast cruciaal dat de administratieve geldboetes, opgelegd aan de SHM's op geen enkele manier verhaald worden op de huurders of kandidaat-kopers.

Tot slot vraagt de Vlaamse Woonraad dat er een degelijke beroepsprocedure wordt voorzien.

## 3. Opmerkingen per artikel

### Art.2

Het begrip verrichting moet duidelijk worden gedefinieerd. Het begrip 'verrichting' is zo vaag dat in hoofde van de sociale woonactoren rechtsonzekerheid kan ontstaan of zij aan de verplichtingen voldoen. Gezien de verregaande impact past het dat de term verrichting nader en limitatief wordt omschreven. Zoals nu geformuleerd in art. 2 § 1, 1° en 2° gaat het over alle beslissingen die verband houden met het woonbeleid. Het lijkt ons billijk dat als de overheid

vraagt dat de sociale woonactoren beslissingen moeten doorsturen naar de toezichthouder dat dan ook eerst wordt afgebakend welke beslissingen relevant zijn voor de toezichthouder en dat dit ook wordt medegedeeld aan de sociale woonactoren, zodat die zich niet bij iedere beslissing moeten afvragen of ze al dan niet moet worden overgemaakt.

Voorgesteld wordt dat de sociale woonactoren de afschriften bezorgen van de notulen van de vergaderingen van hun beslissingsbevoegde organen met een aangetekende brief, per fax of elektronisch, als dat een ontvangstbewijs van de toezichthouder oplevert, binnen zeven kalenderdagen nadat de beslissing is genomen. Dit maakt dat de sociale woonactoren zelf niet moeten beslissen wat ze al dan niet aan de toezichthouder moeten bezorgen. Ze bezorgen alle notulen, zodat er geen vergissingen mogelijk zijn en dus ook niet het risico ontstaat op betwistingen aangaande al dan niet geleverde informatie. Deze werkwijze voorkomt ook dat er bijkomende administratieve lasten ontstaan.

Indien bovenstaande voorstel niet haalbaar is, is het noodzakelijk dat een complete en duidelijke lijst van alle door de sociale woonactoren aan de toezichthouder aan te leveren documenten wordt opgesteld, als bijlage bij dit besluit; dit om te voorkomen dat er betwisting zou ontstaan over al dan niet aan te leveren documenten. In elk geval wordt gevraagd om de termijn van vijf kalenderdagen op zeven kalenderdagen te brengen.

De termijn van vijf kalenderdagen is een veel te korte periode voor de sociale woonactoren. Bovendien kan de vraag worden gesteld waarom het nodig is om binnen de 5 kalenderdagen een beslissing mee te delen. Dit is noch voor de sociale woonactoren noch voor de toezichthouders haalbaar. De sociale woonactoren zullen het niet rond krijgen en de toezichthouders zullen deze informatiestroom niet kunnen volgen. De termijn wordt des te relatiever daar de toezichthouder op eender welk moment kan optreden tegen vroegere beslissingen.

We hebben algemeen ook bedenkingen m.b.t. de bepalingen die de termijn van vijf kalenderdagen verlengen tot de eerstvolgende werkdag indien de laatste dag van de termijn op een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag valt.

Indien de eerste en tweede dag gelijkvallen met een weekend, betekent dit een onwerkbaar krappe termijn voor de woonactoren. Het lijkt ons dan ook beter om termijnen te bepalen in termen van 'werkdagen'.

Voor de lokale besturen is dit artikel onwerkbaar omdat er geen enkele link wordt gelegd met het al bestaande algemeen toezicht op de lokale besturen. Een heel aantal van de beslissingen die door de lokale besturen op basis van het toezichtbesluit moeten worden overgemaakt aan de toezichthouder, moeten ook in kader van het algemeen toezicht worden overgemaakt aan de gouverneur die daarbij handelt in opdracht van de Vlaamse Regering en zijn toezichthouders. Alle beslissingen die door de gemeenteraad worden genomen, dus ook diegenen die handelen over het woonbeleid, moeten al via het gewoon toezicht overgemaakt worden binnen de 20 da-

gen. Dit toezichtbesluit doet de lokale besturen dubbel werk leveren en we nemen aan dat dit niet de bedoeling kan zijn.

Als men het toezicht wil uniformiseren voor alle sociale woonactoren, kan dit enkel als er rekening wordt gehouden met de specificiteit van de verschillende actoren. Het huidig ontwerp van besluit biedt die specificiteit zeker niet voor de lokale besturen.

In het kader van de organisatie van het toezicht betekent dit dat de Vlaamse overheid zich zodanig organiseert dat de beslissingen die door het lokaal bestuur al verplicht aan de gouverneur worden doorgestuurd in kader van het algemeen toezicht, worden overgemaakt naar de toezichthouder zonder dat dit van het lokaal bestuur nog extra inspanningen vraagt. Bij het opstellen van dit besluit dient telkens de vraag gesteld te worden of de huidige algemene en bijzondere toezichtsregelingen op gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden niet volstaan.

Een bijkomend toezicht op de verrichtingen van de lokale besturen kan enkel mits goede motivering worden ingevoerd. Feit is immers dat er ook op de beslissingen van het college en de OCMW-raad toezicht bestaat zij het dan dat deze beslissingen niet systematisch moeten opgestuurd worden aan Vlaanderen.

Als men bijkomend toezicht invoert dient dit de bestaande regelgeving zoveel mogelijk te volgen. Concreet vragen de lokale besturen dat een termijn van 20 dagen wordt gehanteerd om de beslissingen mee te delen. Dit is de termijn die geldt bij het algemeen toezicht.

Bovendien mogen er ook geen bijkomende sancties worden opgelegd bovenop de sancties die al bestaan in het algemeen toezicht op de lokale besturen. Beslissingen van de lokale besturen kunnen reeds geschorst en vernietigd worden, zelfs dwangtoezicht is mogelijk. Het lijkt ons dat Vlaanderen hiermee voldoende instrumenten in handen heeft om de lokale besturen te sanctioneren die niet conform de wet handelen.

De wijze van communiceren (aangetekende brief enz.) is zeer formalistisch, log en omslachtig. Elektronisch kan enkel indien de toezichthouder in kwestie dit wil (ontvangstmelding), tenzij een bewijs dat de mail bezorgd is ook als ontvangstbewijs wordt beschouwd.

#### Art.3, 1°

Dit artikel bepaalt dat de agenda en de datum van de algemene en buitengewone algemene vergadering uiterlijk 15 kalenderdagen voor de vergadering moeten worden bezorgd. Dit is conform de vennootschapswetgeving. De VZW-wetgeving bepaalt echter een termijn van 8 dagen om de werkende leden van de vzw de agenda van en uitnodiging voor de (buitengewone) algemene vergadering te bezorgen. Het lijkt ons niet de bedoeling te zijn dat verschillende termijnen moeten worden gehanteerd t.a.v. de VZW-verplichtingen en de toezichthouders. Differentiatie in de geformuleerde termijnen is dan ook nodig t.a.v. SHM's en SVK's zodat zij consistent

zijn met de voor hen geijkte regelgeving. Hierbij wordt ook gevraagd al de diverse termijnen terug te brengen tot één termijn per actor.

Art. 4 tweede alinea

Gevraagd wordt dat de toezichthouder steeds het recht zou hebben om alle originele documenten ter plaatse te consulteren in plaats van ze op te vragen.

Art. 5 § 1

Dit artikel bepaalt dat de toezichthouder beslissingen kan opschorten die in strijd zijn met het algemeen belang. Dit zijn handelingen die manifest afbreuk doen aan de maatschappelijke opdracht van de sociale woonactoren, die manifest niet verenigbaar zijn met de goede werking van de sociale woonactoren of die door hun impact resulteren in een negatief beeld van de woonactor of de sociale huisvestingssector in kwestie.

De sociale woonactoren zijn autonome besturen die eigen beleidskeuzes maken. De toezichthoudende overheid dient dit te respecteren. Ze kan maar ingrijpen op het moment dat er keuzes worden gemaakt die strijdig zijn met de regelgeving.

Alleen hebben de sociale woonactoren geen enkele garantie dat de verschillende toezichthouders een gelijkaardige invulling geven aan het begrip algemeen belang. Het besluit dient daar garanties voor te geven.

Art.5 § 2

De termijn voor de toezichthouder om te schorsen, met kennisgeving binnen de 2 kalenderdagen, is bijzonder krap gezien de schorsingsbeslissing ook gemotiveerd moet zijn. Dit betekent dat, als de toezichthouder niet binnen de twee kalenderdagen reageert, de toezichthouder niet langer sancties kan opleggen.

Artikel 5, §3

Gevraagd wordt dat de mogelijkheid die aan de toezichthouder gegeven wordt om een beslissing onmiddellijk te vernietigen zonder ze voorafgaandelijk op te schorten beperkt wordt tot manifeste inbreuken.

Art. 5§4.

Hier wordt gevraagd dat er een degelijke beroepsprocedure zou worden voorzien. Verweer indienen bij de toezichthouder lijkt niet aangewezen, aangezien de toezichthouder degene is die in gebreke stelt.

Meest aangewezen in deze context is een paritair samengesteld college. Hierdoor zou er tenminste een instantie zijn die uniformiteit in de opgelegde sancties bewaakt en excessieve maat-

regelen bijstuurt. Door het publiceren van de beslissingen van deze commissie komt er trouwens ook transparantie.

De beroepsprocedure dient dan uiteraard de waarde te hebben van een georganiseerd administratief beroep en de procedure zou snel dienen te worden afgewikkeld, doch uiteraard met de nodige procedurele garanties naar de rechten van verdediging, het hoorrecht enz. toe. Uiteraard dient het beroep schorsend te werken.

Ander alternatief is een volwaardig uitgeschreven beroepsprocedure bij de minister. Deze dient dan uiteraard ook naar modaliteiten te worden omschreven in het besluit.

Tevens zou hier best een clause worden voorzien die stelt dat het beroep aanvaard is wanneer er geen reactie komt van de minister binnen een bepaalde periode.

#### Art.6 § 1

Een aantal van de aanleidingen om een administratieve geldboete te geven, lijken ons eerder te passen in de erkenningscriteria van een sociale huisvestingsmaatschappij of erkende huurdienst. (vb. de zetel moet in het Vlaamse gewest gevestigd zijn, statuten moeten aangepast zijn aan modelstatuten,...) Daarom lijkt het ons zinvoller om sociale woonorganisaties die niet conform de erkenningscriteria handelen te sanctioneren via het intrekken van de erkenning, dan via het opleggen van een administratieve geldboete.

#### Art. 6 § 3

Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete vragen we dat er ook rekening wordt gehouden met de financiële weerslag hiervan op de werking van de sociale woonactor.

Voor het bewaken van de uniformiteit van de opgelegde sancties voor gelijkaardige inbreuken, is het aangewezen dat er jaarlijks een rapport wordt opgesteld met een overzicht van de inbreuken, de daaraan gekoppelde sancties en de betreffende toezichthouder(s).

Art 6§5, 8° stelt dat er beroepsmogelijkheid is tegen de beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete, maar specificeert niet bij wie men in beroep kan gaan.

Tijdens de samenkomst van de Vlaamse Woonraad werd gesteld dat het juridisch niet duidelijk is welke instantie dergelijk beroep kan behandelen (Raad van State of bevoegde rechtbank). Wij stellen voor dat dit eerst wordt uitgeklaard. Een vermelding van de beroepsmogelijkheid moet concreet gemaakt kunnen worden want heeft anders geen betekenis.