

# DE ONDERSTEUNENDE DIENSTEN



## 5.1 PERSONEEL

Op 31 december 2001 had de VHM 296 personeelsleden in dienst, wat overeenstemt met 261,2 voltijdse equivalenten (VTE).

*Statutair personeel*

Op 31 december waren 197 statutaire personeelsleden in dienst, gelijk aan 177,9 voltijdse equivalenten.

*Contractueel personeel*

Op 31 december 2001 waren 63 contractuele en 36 gesubsidieerde contractuele personeelsleden in dienst; dat stemt overeen met respectievelijk 54,8 en 28,5 voltijdse equivalenten.

BEZETTING, IN- EN  
UITSTROOM, EN  
PROMOTIE

	niv. A	niv. B	niv. C	niv. D	niv. E	Totaal
Bezetting	68	4	75	41	9	<b>197</b>
VTE-cijfer	63,5	3,9	67	36	7,5	<b>177,9</b>
Aanwerving via Selor (1)	2	0	1	7	1	<b>11</b>
Aanwerving via Jobpunt Vlaanderen (2)	3	0	0	0	0	<b>3</b>
Pensioen	1	0	2	0	0	<b>3</b>
Overlijden	0	1	0	0	0	<b>1</b>
Ontslag	4	0	0	0	0	<b>4</b>
Promotie	0	0	1	1	0	<b>2</b>

(1) Het vroegere Vast Wervingssecretariaat.

(2) Jobpunt Vlaanderen is een coöperatieve vennootschap die voor aangesloten leden recruiting en selectie, als ook loopbaanexamens, organiseert, door inschakeling van professionele en gespecialiseerde partners.

SOORTEN VAN  
CONTRACTEN

	niv. A	niv. B	niv. C	niv. D	niv. E	Totaal
<b>Contractuelen</b>						
Gewaarborgde tewerkstelling	0	0	1	3	1	5
Bepaalde duur	14	5	15	3	0	37
Vervangingsopdrachten	4	0	9	4	1	18
Specifieke opdrachten	0	0	0	0	3	3
<b>Gesubsidieerde contractuelen</b>						
Gewaarborgde tewerkstelling	0	0	2	2	0	4
Onbepaalde duur	4	0	10	4	1	19
Vervangingsopdrachten	0	1	5	6	1	13

## 5.2 DIENSTVERLENING EN INFORMATIE

De VHM heeft in 2001 heel wat initiatieven genomen om nog meer verschillende doelgroepen te bereiken.

Op 'Batibouw' in Brussel en op lokale bouwbeurzen waaraan SHM's deelnamen werden folders, brochures, gadgets en meeneemexemplaren van Randon Wonen uitgedeeld en kregen de geïnteresseerde bezoekers een professionele uitleg.

Renovatielingen werden extra onder de aandacht gebracht via een speciaal daartoe ontworpen folder. De mogelijkheden voor betaalbaar wonen in de Vlaamse rand rond Brussel werden via advertenties in de Streekkrant en in 'Brussel Deze Week' en via een redactioneel artikel in de 'Randkrant' aan een ruim publiek kenbaar gemaakt.

Steeds meer vragen om informatie bereikten de VHM rechtstreeks via e-mail. Hierop werd steeds snel via hetzelfde kanaal een antwoord gegeven, en zo nodig werd contact gelegd met de bevoegde diensten of doorverwezen naar de SHM of SKV werkzaam in de streek van de informatievrager. Ook studenten, navorsers, particulieren, vaklui, ministeriële kabinetten en openbare diensten kregen de nodige informatie en documentatie. De medewerking aan de Vlaamse Infolijn werd verdergezet. Via één algemeen en gratis nummer (0800-3 02 01) kan de burger informatie opvragen over elke vorm van dienstverlening door de Vlaamse overheid, en wordt hij of zij onmiddellijk doorverwezen naar de bevoegde dienst, in casu de VHM.

In het kader van de Vlaanderendag zette de VHM op 22 april haar deuren wijd open en brachten 480 geïnteresseerde personen een bezoek aan de hoofdzetel van de VHM in Brussel.

Om het 10-jarige bestaan van de VHM te vieren werd op 29 september in Mechelen een familiedag georganiseerd voor de voormalige en huidige leden van de raad van bestuur en de personeelsleden en de VHM-gepensioneerden met hun gezin. Een visueel duidelijke aanwezigheid op de drie locaties, nl. Planckendael, de Nekker, en Technopolis, gaf de mogelijkheid de VHM ook beter bekend te maken bij andere bezoekers.

De webstek [www.vhm.be](http://www.vhm.be) werd grondig geherstructureerd, waarbij vraaggericht werd te werk gegaan. Aldus vinden bezoekers op de webstek snel een adequaat antwoord op concrete vragen die verband houden met het huren, lenen en kopen. Zij kunnen ook rechtstreeks uitzoeken welke huisvestingsmaatschappij werkzaam is in hun buurt. Onder de noemer 'Professioneel' is zeer veel bruikbare en praktische informatie terug te vinden voor al wie beroepsmatig betrokken is bij het huisvestingsgebeuren in Vlaanderen. De vernieuwde webstek werd bekendgemaakt tijdens de persconferentie op 12 februari 2001. Op alle publicaties, folders, brochures, gadgets etc. wordt het webadres duidelijk vermeld. Via het zoekscherm van de elektronische Gouden Gids werd er een rechtstreekse link gelegd met de VHM-webstek.

Op diezelfde persconferentie werd vooral de ABC 2001 in de kijker geplaatst (zie 1.5) alsook de VHM als kennis- en dienstencentrum. Om de ABC 2001 bekend te maken bij een ruim professioneel publiek werden advertenties geplaatst in 7 vakbladen. Ten behoeve van het grote publiek werd een ABC-folder opgemaakt en verspreid.

De VHM werkte actief mee aan persconferenties van de minister van Huisvesting in verband met PPS op 22 en 28 maart en op 31 mei. Ook de mogelijkheid tot aankoop van goede private woningen werd op de persconferentie van 31 mei voorgesteld. Door de woordvoerder van de VHM werden 8 persberichten verspreid, al dan niet ter gelegenheid van een persconferentie.

Naar aanleiding van het aantreden van de nieuwe minister werd in oktober een uitgebreid memorandum met aandachtspunten en knelpunten overhandigd aan de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting.

De commissie Huisvesting van het Vlaams Parlement bracht op 4 mei een werkbezoek aan huisvestingsprojecten van SHM's in Beveren en Gent, in het kader van initiatieven inzake leefbaarheid en sociale begeleiding van huurders. De VHM-directie bracht een bezoek aan de bestendig afgevaardigden van de



5 Vlaamse provincies, waarbij het huisvestingsbeleid diepgaand werd besproken. De lokale besturen en huisvestingsambtenaren konden kennismaken met de VHM tijdens de VVSG-Trefdag op 12 mei 2001 in Gent. Hierbij werd ook een blaadje ter promotie van 15.000 bijkomende sociale woningen ruim verspreid.

In samenwerking met de VLEM en de VVH werden in juni voor de nieuwe bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen infosessies georganiseerd in elke provincie, waarbij de Blauwdruk Intern Beheer uitvoerig toegelicht werd. In de maand oktober werden ten behoeve van de SHM's in alle provincies infosessies georganiseerd in verband met de invoering van de euro.

Op 8 juni werd te Edegem de jaarlijkse algemene vergadering gehouden voor alle SHM's en SKV's. Daarop gaven mevrouw Laurette Gheysen, maatschappelijk assistent bij de stad Menen, de heer Joris De Moor, voorzitter van de Woonraad van de stad Aalst en de heer Francis Stijnen, schepen van de stad Turnhout, hun visie op en ervaringen met lokaal woonbeleid.

*Kuieren langs enkele sociale koopwoningen in de dorpskern van Wolfsdonk.*



*Creatief gebruik maken van de ruimte: vervangingsbouw aan de Nieuwe Steenweg in Heers.*

37.314 abonnees ontvingen 10 maal het tijdschrift Rondom Wonen. De abonnees zijn voor het overgrote deel mensen die een sociale lening lopen hebben bij de VHM, maar ook hobbytuiniers, huisdierenvrienden en reislustigen. Rondom Wonen is een modern tijdschrift, met bijzondere aandacht voor wat er leeft in de wereld van wonen en architectuur.

Het driemaandelijks Informatieblad van de VHM, dat vooral technische artikelen bevat alsook toelichting bij de regelgeving voor de huisvestingssector, verscheen vier keer. Het leespubliek zijn de aannemers, architecten, het eigen personeel van de VHM en niet in het minst de SHM's en de SKV's zelf. Ook andere geïnteresseerden kunnen het mooi geïllustreerde tijdschrift ontvangen. Bij het verschijnen van elk nieuw nummer kunnen een aantal artikelen van het Informatieblad en Rondom Wonen ook via de webstek worden geraadpleegd.

Het Jaarverslag 2000 werd bezorgd aan de leden van het Vlaamse Parlement, de SHM's en de SKV's en aan andere geïnteresseerden.

Het architectuurjaarboek, met een overzicht van alle projecten die in het jaar 2000 werden opgeleverd, werd ter beschikking gesteld van de SHM's en kon worden aangekocht door andere belangstellenden.

Op 12 maart brachten huisvestingsverantwoordelijken uit Estland een bezoek aan de VHM en een werkbezoek ter plaatse aan de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Op 24 augustus was het de beurt aan Duitse bezoekers van de Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft. Op 4 september brachten directeurs van Nederlandse woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in het 'wonen van ouderen' een bezoek aan de VHM alsook een bezoek ter plaatse aan projecten van de SHM De Mandel in Roeselare.

Op 20 september ontving de VHM een delegatie van directeurs van Nederlandse woningcorporaties, waarbij ook projecten van de SHM's Dijledal en SBK Leuven bezocht werden.

Op 20 april en 6 december werden respectievelijk 4 en 5 nieuwe directeurs van sociale huisvestingsmaatschappijen op de VHM ontvangen. Bij die gelegenheid werden de beleidsopties toegelicht en konden de directeurs kennismaken met de directieraad van de VHM.

### **5.3 INTERNE AUDIT EN ORGANISATIE-ONTWIKKELING**

#### **5.3.1 De cel interne audit**

De organisatieontwikkeling werd in 2001 op een laag pitje gezet, omdat voorrang gegeven werd aan de werkzaamheden rond beter bestuurlijk beleid. De ondersteuning daarvan werd immers toevertrouwd aan de cel interne audit.

De interne audit begeleidde het project 'informatisering hypothecaire debiteuren'. De bedoeling daarvan is vooral toe te zien op het hanteren van de juiste procedures, het onderkennen van de risico's en het inbouwen van de nodige controles.

Het vademecum bevoegdheden, dat de cel interne audit reeds gedurende jaren bijhoudt en waarin alle specifieke bevoegdheden en delegaties binnen de VHM opgenomen worden, werd in 2001 op het Intranet geplaatst zodat het gebruikt kan worden door het voltallige personeel.

Naar aanleiding van een reeks artikelen die in de pers verschenen, werd door de interne audit informatie verzameld ten behoeve van de verschillende instanties die een onderzoek daaromtrent instelden.

Ook de klassieke auditactiviteiten kwamen aan bod: zo werd nagegaan of de bevoegdheidsverdeling zoals ze afgesproken werd met de raad van bestuur gerespecteerd werd. Als gevolg daarvan werd de bevoegdheidsverdeling waar nodig aangepast.

#### **5.3.2 Het auditcomité**

Het auditcomité is een subcomité van de raad van bestuur, samengesteld uit 4 onafhankelijke

bestuurders die geen operationele bevoegdheid bekleden binnen de VHM, en de administrateur-generaal. Bij het begin van 2001 bestond het auditcomité uit W. De Saeger (voorzitter), L. Blomme (vice-voorzitter), R. Schollaert en H. Koppen. Na het einde van de mandaten als bestuurder van mevrouw Blomme en de heer Schollaert werd op 23 oktober 2001 enerzijds de heer E. Pannecoucke aangeduid als lid van het auditcomité en werd anderzijds een voorlopig mandaat in het auditcomité toegekend aan mevrouw A. Vanhove. Die invulling ad interim verviel automatisch bij de aanstelling van de nieuwe voorzitter van de VHM. Sinds 16 november 2001 is de heer B. De Ridder voorzitter van de raad van bestuur van de VHM en lid van het auditcomité. Mevrouw Vanhove heeft daardoor geen vergadering van het auditcomité bijgewoond.

De belangrijkste opdracht van het auditcomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan in zijn toezichtsfunctie en meer speciaal bij de controle van:

- de financiële informatie die zowel voor de aandeelhouders als voor anderen is bestemd;
- de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten;
- de naleving van de toepasselijke wetten en reglementeringen.

Het auditcomité heeft onbeperkt toegang tot alle informatie en personeel van de onderneming en kan over alle middelen beschikken die het nodig acht om zijn taak uit te voeren.

In 2001 vergaderde het auditcomité vier keer. Aan de raad van bestuur werd daarover mondeling verslag uitgebracht. Met betrekking tot de financiële

informatie ging het auditcomité na of de jaarrekening volledig was en nam het kennis van het verslag terzake van de commissaris-revisor. Hetzelfde geldt voor de tussentijdse gegevens. Het auditcomité nam kennis van de management letter van de commissaris-revisor en ging na hoe de gestelde problemen kunnen worden verholpen. Met betrekking tot het interne-controlesysteem ging het auditcomité na of het op een adequate wijze uitgebouwd is binnen de organisatie en of door het management op de juiste wijze gereageerd is op alle belangrijke bevindingen en aanbevelingen die door de commissaris-revisor en/of door de interne audit geformuleerd werden.

Het auditcomité verzekerde de onafhankelijkheid van de interne auditor, keek nauwlettend toe op de onafhankelijkheid van de commissaris-revisor en waakte over de coördinatie van de auditplannen van de interne audit en de externe audit. Het auditcomité nam kennis van de representatiebrief die door de commissaris-revisor aan de directie voorgelegd werd. De auditplanning van de cel interne audit werd besproken met de interne auditor, evenals de auditverslagen en het activiteitenverslag van de cel interne audit. Het auditcomité bekeek ook de hangende geschillen en andere belangrijke zaken die een impact kunnen hebben op de onderneming.

#### **5.4 DE VHM EN ANDERE INSTANTIES BETROKKEN BIJ HET SOCIALE WOONBELEID**

Traditioneel zet de VHM graag ook even haar schijnwerpers op de omgeving waarbinnen de instelling en de SHM's opereren en vooral ook op de diverse partners op het terrein waarmee samengewerkt wordt.



*In de wijk Vogelenzang in Beveren is het prettig wonen.*



In de eerste plaats denkt de VHM dan aan de afdelingen Woonbeleid en Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De afdeling Woonbeleid is ondermeer verantwoordelijk voor de opvolging van de uitvoering van de Vlaamse Wooncode, coördineert het wetenschappelijk onderzoek inzake huisvesting, verzorgt publicaties omtrent wonen, enz. De meest rechtstreekse interveniëring van die afdeling op het terrein van de sociale huisvesting situeert zich op het vlak van de advisering van de subsidiëring van sociale huisvestingsprojecten. Nadat de minister op advies van die afdeling en de provinciale afdelingen van AROHM de projecten erkend of geprogrammeerd heeft, worden de subsidies daadwerkelijk vastgelegd en toegekend door de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, die daarnaast ook - zoals de naam al deed vermoeden - verantwoordelijk is voor de aanleg van infrastructuur in de sociale woonwijken. In 2001 stond de afdeling Woonbeleid voor het eerst ook in voor de goedkeuring van de interne toewijzingsreglementen en (facultatief) ook de sociale leefbaarheidsplannen van de huisvestingsmaatschappijen in het kader van de nieuwe sociale huurreglementering.

Andere belangrijke partners binnen hetzelfde ministerie van de Vlaamse Gemeenschap zijn de afdeling Ruimtelijke Planning en de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid. Met de eerstgenoemde afdeling zijn er contacten in het kader van de ruimtelijke structuurplanning en dan vooral met het oog op de mogelijke aansnijding van de reservegronden van de SHM's in de woonuitbreidingsgebieden. De afdeling Financiering Huisvestingsbeleid moet er dan weer voor zorgen dat het noodzakelijke 'manna' tijdig bij de VHM en de andere initiatiefnemers geraakt.

Het zogenaamde 'inclusief' beleid waarbij men een kruisbestuiving nastreeft van diverse beleidsdomeinen

bleef ook in 2001 actueel. Dat blijkt ook uit de vele contacten met de minder traditionele partners uit het werkveld en in het bijzonder de actoren uit de welzijnssector en dat vooral naar aanleiding van diverse experimentele projecten op het terrein, waarin naar een samenwerking tussen wonen en welzijn gestreefd werd. Op bovenlokaal niveau is zeker ook de samenwerking vermeldenswaard tussen de VHM, AROHM, VVSG, VOB, de Vlaamse provincies en hun koepel de VVP, met het oog op de uitwerking van een vervolg op het 'draaiboek lokaal woonbeleid' dat in 2000 gepubliceerd en warm onthaald werd. Daarnaast nam de VHM ook deel aan de werkgroep 'Wonen van Ouderen' die door minister Mieke Vogels opgestart werd in het kader van overleg dat moet leiden naar een nieuw ouderendecreet.

Uiteraard beperkt het overleg zich niet tot het overkoepelende Vlaamse niveau. De VHM-sectorarchitecten, maar ook de andere VHM-personeelsleden die vaak op het terrein komen zullen kunnen getuigen dat er ook op lokaal niveau vaak intensief samengewerkt wordt, in de eerste plaats tussen de gemeente(n) en de SHM's, maar ook steeds meer met andere actoren. Lokaal overleg, zoals beoogd in de Vlaamse Wooncode, wint duidelijk veld maar ook hier is nog een lange weg te gaan. Concreet is de VHM aanwezig bij het lokale woonoverleg in steden zoals Antwerpen, Gent en Mechelen, maar daarnaast worden ook regionale samenwerkingsiniciatieven gesteund in het Meetjesland, de Westhoek en de arrondissementen Roeselare en Tielt.

#### **VVH en VLEM**

In het kader van het verzelfstandigingsproces van de SHM's en mede naar aanleiding van de oproep van de hen vertegenwoordigende verenigingen VVH en VLEM tijdens de jaarvergadering der SHM's en SKV's in 2000 tot een constructieve dialoog en

een nauwere samenwerking, werd in 2001 een gestructureerd overleg opgestart tussen de VHM en beide verenigingen.

Door alle partijen werd overeengekomen dat overleg zesmaal per jaar onder voorzitterschap van de administrateur-generaal te organiseren, zijnde tweemaal zowel met beide verenigingen gezamenlijk als afzonderlijk.

In 2001 vond het gezamenlijk overleg plaats tijdens de maanden mei en november en het afzonderlijk overleg tijdens de maanden maart en september.

De agendapunten werden door alle betrokken partijen aangereikt en omvatten verschillende knelpunten op het gebied van beheer, financiën, projecten enz.

Naast het gestructureerd overleg waren er in 2001 nog enkele subwerkgroepen actief waarin ook gewerkt werd aan meer bestuurskrachtige en verantwoorde maatschappijen i.c. de kerncel blauwdruk 'Intern Beheer SHM's' en de werkgroep 'onderlinge positionering SHM's'.

- kerncel blauwdruk 'Intern Beheer SHM's'  
Het ontstaan van de kerncel en haar doelstelling werden reeds in het vorige jaarverslag toegelicht. Die werkgroep is intussen één jaar actief en heeft reeds een aantal modellen van documenten opgesteld die door alle SHM's gebruikt kunnen worden ter optimalisering van het interne beheer o.m.:
  - een intern reglement raad van bestuur – directiecomité;
  - een procedure i.v.m. werving en selectie van een directeur;
  - een procedure i.v.m. werving en selectie van het overige personeel;
  - een handleiding 'werkoverleg voeren';
  - een arbeidsreglement.

Het zijn documenten die, behoudens op het vlak van bindende reglementeringen, desgevallend nog door elke SHM vanuit het oogpunt van haar eigenheid kunnen worden bijgeschaafd.

De samenkomsten van die werkgroep hebben, naast de mogelijkheid om dergelijke werkmodellen op te stellen, ook de gelegenheid geboden om onderwerpen inzake beheer - in ruimere zin - toe te lichten en terzake afspraken te maken. Zo werden in het voorbije jaar items als samenstelling en opdracht van een auditcomité behandeld.

In het licht van een verdere professionalisering en responsabilisering van de sector, wordt er in 2002 werk gemaakt van de opstelling van functieprofielen en personeelsevaluatiesystemen die bruikbaar dienen te zijn binnen de verschillende types van SHM's.

- werkgroep 'onderlinge positionering SHM's'  
In de loop van 2001 heeft een gemengde werkgroep van medewerkers van de VHM en vertegenwoordigers van een tiental sociale huisvestingsmaatschappijen een methode ontwikkeld voor

een onderlinge positionering van de SHM's. Meer informatie omtrent die methode vindt u onder punt 1.9.

Het jaar 2002 zal bij dat alles als een soort inloopperiode worden beschouwd. De werkgroep blijft verder actief en zal instaan voor de kwaliteitscontrole.

### **CECODHAS**

Met de aanstelling van mevrouw Claire Roumet als permanent vertegenwoordiger in Brussel zette 'le Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social' alias CECODHAS in het najaar van 2000 een belangrijke stap in de verdere uitbouw van de organisatie. Met die permanente vertegenwoordiging in Brussel wil CECODHAS als belangenvereniging van 47 nationale of regionale huisvestingsorganisaties -of verenigingen die 23 Europese landen vertegenwoordigen en maar liefst 100 miljoen Europeanen huisvesten, beter de belangen kunnen behartigen van haar leden ten opzichte van de Europese Commissie en andere Europese beleidsmakers. In 2001 kon de afstand tussen de – voor buitenstaanders - mastodont Europa en de sociale huisvesters dank zij de inspanningen van de aanwezigheid van CECODHAS in Brussel al aanzienlijk worden verkleind. Claire Roumet oefent haar taken uit vanuit de kantoren van de VHM in de Koloniënstraat, zodat Europa nu ook voor de VHM wat minder onbereikbaar wordt.

Dat CECODHAS steeds meer erkend wordt als gesprekspartner bewijst het feit dat de organisatie opnieuw – nu al voor de vierde keer – uitgenodigd werd op de jaarlijkse informele bijeenkomst van EU-ministers die bevoegd zijn voor het woonbeleid, die plaatsvond op 1 en 2 oktober 2001 in Brussel en Charleroi. Op die bijeenkomst hebben de betrokken ministers meer aandacht gevraagd van Europa voor de huisvesting (dat momenteel geen gemeenschapsmaterie is). De Europese Commissie werd verzocht om via een studie de interactie tussen de Europese Gemeenschap en de nationale of regionale huisvestingspolitiek in kaart te brengen.

Voor de VHM situeert de belangrijkste meerwaarde van CECODHAS zich nog steeds in de uitwisseling van de ervaringen op het vlak van het sociale woonbeleid met andere Europese huisvestingsorganisaties. Diverse thema's worden systematisch opgevolgd in werkgroepen, waarin specialisten van de verschillende organisaties zetelen. Via seminars worden bepaalde actuele topics belicht en vooral ook de evolutie van het woonbeleid op allerlei vlakken op de voet gevolgd. De thans actieve werkgroepen beslaan een ruim werkgebied, gaande van de Europese wetgeving inzake het woonbeleid, het gebruik van multimedia in sociale woningen over het duurzaam en aanpasbaar bouwen tot de stadsvernieuwing. Uiteraard kan en wil de VHM niet al die topics op de voet volgen, maar er wordt wel een aanwezigheid nagestreefd in de meeste essentiële werkgroe-

pen en seminars, zeker wanneer die van belang kunnen zijn voor het eigen woonbeleid.

De ontwikkelingen op het vlak van de wetgeving en dan in het bijzonder inzake de 'interne markt' blijven de bijzondere aandacht van CECODHAS verdienen. Kleine wijzigingen in de Europese wetgeving en richtlijnen kunnen immers grote gevolgen hebben voor de sector. Het opvolgen en mogelijk ook tijdig interveniëren in de besluitvorming blijft voor een belangenbehartiger als CECODHAS uiteraard een belangrijke uitdaging. De hierboven reeds geciteerde werkgroep levert op dit vlak puik werk en de resultaten, beschouwingen, discussies kunnen worden gevolgd op de webstek [www.cecodhas-internalmarket.com](http://www.cecodhas-internalmarket.com).

### **Vlabinvest**

In 1992 richtte de Vlaamse regering het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest) op. Deze Vlaamse openbare instelling heeft tot doel het voeren van een sociaal grond- en woonbeleid in negen gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel, met name de zes gemeenten met een bijzonder taalstatuut en Overijse, Tervuren en Hoeilaart.

Wetenschappelijk onderzoek bevestigde de toenemende sociale verdringing van de lokale bevolking ten gevolge van de verhoogde druk op de vastgoedmarkt. De rand rond Brussel heeft, net zoals andere grootstedelijke randgebieden, af te rekenen met de effecten van een uitdijende verstedelijking. De gevolgen van deze sociale verdringing in de rand zijn echter intenser dan elders in Vlaanderen. Het aanbod aan woongelegenheden is in verhouding tot de vraag ernaar zeer schaars met aanzienlijke prijsstijgingen inzake woning- en grondprijzen tot gevolg. De druk op de vastgoedmarkt in de Vlaamse rand wordt onder andere veroorzaakt door de migratie vanuit de Brusselse agglomeratie, de grote concentratie aan Europese ambtenaren, de aanwezigheid van een groot aantal multinationale ondernemingen en instellingen, de aanwezigheid van de nationale luchthaven en enkele tewerkstellingsfactoren. Wonen in een rustige en groene omgeving op enkele minuten van Brussel is immers aantrekkelijk. Slechts een bepaalde bevolkingsgroep is in staat die hoge bedragen te betalen.

Het resultaat van dat alles is een volledige ontwrichting van de lokale markt waar prijzen gehanteerd worden die naar plaatselijke normen niet meer haalbaar zijn. De kansen voor de oorspronkelijke, lokale bevolking om tegen redelijke prijzen een woning te huren, kopen of bouwen, worden daardoor sterk verkleind.

Precies om de uitwijking van de Vlaamse bevolking uit de Vlaamse rand tegen te gaan werd Vlabinvest opgericht. De zorg voor een degelijke huisvesting voor die

specifieke doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt voor de Vlaamse overheid.

Voor de sociale huisvestingssector is de verwerving van gronden en woningen in de Vlaamse rand niet gemakkelijk; niet alleen omwille van de hoger vermelde schaarste aan gronden en bijgevolg de hoge grondprijzen, maar ook omwille van enige terughoudendheid van het lokale politieke beleid, vooral dan in de faciliteitengemeenten, tegenover Vlaamse sociale huisvesting.

Sinds het laatste kwartaal van 2001 wordt het grondaanbod in de Vlaamse rand door Vlabinvest grondig gescreend met het oog op mogelijke ontwikkelingskansen van sociale huisvestingsprojecten. Die projecten kunnen dan worden gerealiseerd door hulp van de decretaal aangeduide initiatiefnemers.

Concreet betekent dit dat Vlabinvest in de Vlaamse rand zelf actief op zoek gaat naar percelen grond die in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsproject. Per aanbod wordt een gedetailleerd technisch verslag opgemaakt dat de slaagkansen van een project op diverse domeinen (ruimtelijke ordening, financieel, enz.) onderzoekt. Vlabinvest neemt op die manier al het administratief voorbereidende werk dat met de eventuele aankoop van het perceel gepaard gaat, op zich.

Wanneer er zich, op basis van die prospectie, interessante percelen op de markt aandienen, worden de lokale huisvestingsmaatschappijen of de andere initiatiefnemers daarvan in kennis gesteld. Het technische verslag wordt aan hen bezorgd en in onderling overleg verder besproken. In geval van een gunstige eindbeslissing kan dat resulteren in een aankoop van het goed.

Aangezien die maatschappijen reeds over voldoende bouwkundige know-how en mankracht beschikken, verkiest Vlabinvest niet als bouwheer op te treden, maar louter als medefinancier bij die projecten. Maatschappijen kunnen onder voordelige leningsvoorwaarden een gedeelte van de kostprijs van hun project financieren met behulp van Vlabinvest.

Vlabinvest blijft aldus inspanningen leveren om te voorzien in een duurzaam aanbod aan woongelegenheden. Daarnaast zoekt Vlabinvest actief naar mogelijkheden om de slagkracht van het fonds te vergroten en de werking op het terrein te optimaliseren. Op die wijze draagt Vlabinvest bij tot de acties die de Vlaamse regering onderneemt ter bestrijding van de sociale verdringing in de Vlaamse rand rond Brussel.

## **5.5 INFORMATICA**

De belangrijkste activiteit van 2001 was natuurlijk de voorbereiding van de invoering van de euro. Op basis van de inventaris van de hard- en software

werd een onderzoek ingesteld naar de eurogevoeligheid en werden de nodige acties ondernomen. Talrijke kleine aanpassingen (o.a. in de MS-Access databases, op de webpagina's) werden uitgevoerd. Alle systemen waren tijdig klaar, slechts voor 1 toepassing diende gedeeltelijk op een noodscenario teruggevalen te worden. Vanaf de eerste week van januari 2002 konden bijvoorbeeld de betalingen aan de aannemers in euro worden uitgevoerd. De onderbreking was in dit jaar zelfs een paar dagen korter dan de voorbije jaren. Het financiële informatiesysteem werd dus zonder problemen naar de euro geconverteerd.

In 2001 finaliseerde het Rekenhof een audit over de informatica op de VHM, waarvan het resultaat zeer positief was. De belangrijkste opmerking was dat het rampenplan uitgewerkt moet worden en dat preventie alleen niet volstaat.

Spijtig genoeg moest ook de nodige aandacht en tijd worden besteed aan 'aanvallen' van virussen en andere schadelijke software. Door een permanente aandacht en degelijke procedures zijn al die 'aanvallen' met succes afgeslagen.

De VHM is in 2001 gestart met het overschakelen van een Windows95/WindowsNT omgeving naar een Windows 2000-netwerk. Na een maandenlange planning konden de eerste Windows 2000 PC's (zowel desktops als draagbare) op het einde van het jaar aan de eindgebruiker worden bezorgd. Windows 2000 zorgt voor een stabiele en efficiënt te beheren netwerkomgeving.

E-government was een ander centraal thema van 2001, maar van een echte stroomversnelling kan nog niet worden gesproken. Daarvoor zijn o.a. de wettelijke barrières nog te hoog. Wel zijn in 2001 bijna alle SHM's aangesloten geraakt op Woonnet (het extranet van de VHM).

De software voor de projectopvolging werd afgewerkt en opgeleverd. Ondanks het feit dat nogal wat gegevens uit diverse oude systemen overgezet dienden te worden, was de werkonderbreking minimaal. Bovendien werd de conversie doorgevoerd tijdens de opleidingsperiode.

Omdat de gegevens van verschillende systemen (bijvoorbeeld financieel informatiesysteem en gronden en projecten) bijgehouden worden in databanken van hetzelfde type (Microsoft SQL server) kan de integratie bevorderd worden.

Diezelfde gegevens worden ook door volledig geautomatiseerde procedures ter beschikking gesteld op de inter-, intra- en extranetstekken.

Heel wat inspanningen werden geleverd voor de realisatie van het HIS (hypotheair informatiesysteem): nieuwe servers werden aangekocht en geïnstalleerd en softwaretesten uitgevoerd.

## 5.6 JURIDISCHE DIENST

De cel juridisch zaken heeft in het verlengde van haar courante taken als adviesverlenende en ondersteunende dienst het voorbije jaar opnieuw een aantal nieuwigheden voor de huisvestingssector uitgebracht.

De cel is van mening dat juridische informatie op een zo gebruiksvriendelijke en efficiënte manier ter beschikking dient te zijn voor de betrokken sector.

Volgende projecten dienen in dit kader te worden vermeld en verdienen een nadere toelichting:

- Juridisch vademecum

Dit compendium, bestaande uit alle voor de huisvestingssector relevante gecoördineerde wettelijke teksten, werd dit jaar opnieuw geëvalueerd naar praktische haatbaarheid. Het vademecum werd dan ook, naast de regelmatige updating, op een aantal punten concreet herwerkt.

- Bundel 'Het voorkeopsrecht ingeschreven in de Vlaamse Wooncode'

Deze bundel beoogt een algemene en praktische toelichting te verlenen bij het voorkeopsrecht ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Deze bijdrage richtte zich in essentie tot de prioritaire partners van de VHM tot dewelke de sociale huisvestingsmaatschappijen in eerste instantie gerekend dienen te worden.

- Woonnet

De drie rubrieken waaruit het juridische luik van Woonnet bestaat, zijn terug te vinden onder 'Staatsblad', 'VWC' en 'juridische topics'.

De eerste omvat een dagelijkse selectie van de wetgeving die verschenen is in het Belgisch Staatsblad. Via een link kunnen de volledige teksten rechtstreeks worden geraadpleegd op de webstek van het Staatsblad.

De rubriek 'VWC' houdt de integrale wetgeving in van de Vlaamse Wooncode, haar uitvoeringsbesluiten en bevat tevens relevante regelgeving voor de sector.

De rubriek 'Juridische Topics', omvat een aantal interessante juridische thema's, die in een heldere taal besproken worden en op basis van trefwoorden geraadpleegd kunnen worden.

Het voorbije jaar werd door de cel de nodige voorbereidingen getroffen om het juridische luik uit te breiden met een nieuwe rubriek waarin samenvattingen en besprekingen samengebracht worden van onuitgegeven maar voor de sector belangrijke rechtspraak. Die erg omvangrijke rubriek zal weldra op Woonnet ter beschikking worden gesteld.

*De Kievitstraat in  
Bredene: gloednieuwe  
sociale koopwoningen.*

