

VLAAMSE OVERHEID

N. 2010 — 4321

[C — 2010/35998]

22 OKTOBER 2010. — Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

De Vlaamse Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 24, § 1, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 29, eerste lid, 4°, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, artikel 40, § 1, tweede lid, 5°, derde en vierde lid, artikel 48, 49, § 3, en artikel 106, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 20 juli 2010;

Gelet op advies 48.598/1/V van de Raad van State, gegeven op 7 september 2010, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen***Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder :

1° beveiligde zending : een van de hiernavolgende betekeniswijzen :

- a) een aangetekende brief;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de minister toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

2° departement : het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

3° entiteiten van het beleidsveld Wonen : het departement, het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO en de VMSW van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

4° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;

5° operationele doelstellingen : de uit de Vlaamse Wooncode afgeleide doelstellingen voor SHM's, zo veel mogelijk geformuleerd in indicatoren die specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn;

6° prestatiebeoordeling : de procedure voor de beoordeling van de prestaties van een SHM, desgevallend in vergelijking met een voorgaande beoordeling, bestaande uit de volgende stappen die achtereenvolgens doorlopen worden :

- a) een meting van de prestaties van de SHM;
- b) een visitatie van de SHM;
- c) de opmaak van een visitatierapport waarin de prestaties van de SHM worden beoordeeld;

7° Prestatiedatabank : de databank, vermeld in artikel 33, § 1, tweede lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode;

8° SHM : een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

9° strategische doelstellingen : de uit de Vlaamse Wooncode afgeleide doelstellingen die de algemene beleidskeuzen aangeven;

10° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

11° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

HOOFDSTUK II. — *De erkenning en de intrekking van de erkenning als SHM en de statuten van SHM's**Afdeling I. — De erkenning als SHM***Art. 2.** Onder de voorwaarden en volgens de procedure, vermeld in deze afdeling, kan de minister vennootschappen als vermeld in artikel 40, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, erkennen als SHM.**Art. 3.** Om als SHM erkend te kunnen worden en te blijven, moeten vennootschappen als vermeld in artikel 2 :

- 1° voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 40, § 1, tweede lid, en § 2, van de Vlaamse Wooncode;
- 2° er zich toe verbinden op actieve wijze hun volledige medewerking te verlenen aan het systeem van prestatiebeoordeling, vermeld in hoofdstuk III;
- 3° er zich toe verbinden, op eigen initiatief of op verzoek van de minister, de nodige maatregelen te nemen om hun prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren;
- 4° aantonen dat zij een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep hebben;
- 5° aantonen dat zij voldoen aan door de minister te bepalen minimale capaciteiten inzake patrimonium, interne controle en administratieve ondersteuning waarbij rekening wordt gehouden met de omvang en de locatie van de maatschappijen.

Na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering kan de minister de voorwaarden en verbintenissen, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

Art. 4. § 1. De vennootschappen, vermeld in artikel 2, dienen hun aanvraag tot erkenning als SHM met een beveiligde zending in bij het departement.

Het aanvraagdossier bevat de gegevens en stukken waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1°, 4° en 5°, en een ondertekende verklaring waarin de aanvrager de verbintenissen, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2° en 3°, onderschrijft.

De minister kan de gegevens en stukken die in het aanvraagdossier opgenomen moeten worden, nader bepalen. Hij kan tevens een model van verklaring als vermeld in het tweede lid, vaststellen.

§ 2. Binnen een termijn van vijftien werkdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het volledige aanvraagdossier, bezorgt het departement de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

Als het departement van oordeel is dat het aanvraagdossier onvolledig is, kan het bij de aanvrager met een beveiligde zending aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De aanvrager bezorgt het departement met een beveiligde zending de aanvullende documenten of inlichtingen.

§ 3. Een aanvraag tot erkenning als SHM van een vennootschap als vermeld in artikel 2 is onontvankelijk als minder dan vier jaar geleden de erkenning als SHM van die vennootschap werd ingetrokken.

§ 4. Binnen een termijn van drie maanden, die ingaat op de dag na de betekening van de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, neemt de minister een beslissing over de aanvraag. De aanvrager wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de ministeriële beslissing.

De aanvraag kan alleen worden geweigerd als de aanvrager werd gehoord. De aanvrager kan zich daarbij laten bijstaan.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als SHM geacht te zijn verleend.

Art. 5. De erkenning als SHM gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op :

1° de datum van de erkenningsbeslissing van de minister;

2° de datum waarop de erkenning als SHM geacht wordt te zijn verleend.

De erkenning als SHM geldt minstens tot de datum van de beslissing van de minister over de maatregelen die aan de eerste prestatiebeoordeling, vermeld in hoofdstuk III, verbonden worden.

Als de Vlaamse Regering op basis van de eerste prestatiebeoordeling de erkenning als SHM niet intrekt, geldt de erkenning voor onbepaalde duur.

Afdeling II. — De intrekking van de erkenning als SHM

Art. 6. De Vlaamse Regering kan in de volgende gevallen de erkenning als SHM van een vennootschap als vermeld in artikel 2 intrekken :

1° de vennootschap voldoet niet meer aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1°; 4° of 5°;

2° de vennootschap leeft de verbintenissen, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2° of 3°, niet na;

3° uit een prestatiebeoordeling die ten minste vier jaar na de vorige prestatiebeoordeling plaatsvindt, blijkt dat de vennootschap er niet in slaagt voor de prestatievelden waarvoor zij tijdens de vorige prestatiebeoordeling een score « onvoldoende » of « voor verbetering vatbaar » behaalde, een score « goed » of « uitstekend » te behalen.

De Vlaamse Regering kan de erkenning als SHM alleen intrekken nadat de vennootschap werd gehoord. De vennootschap kan zich daarbij laten bijstaan.

Afdeling III. — De statuten van SHM's

Art. 7. § 1. Er worden modelstatuten vastgesteld voor SHM's die, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van coöperatieve vennootschappen met een sociaal oogmerk.

De modelstatuten, vermeld in het eerste lid, zijn opgenomen in bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd.

§ 2. Er worden modelstatuten vastgesteld voor SHM's die, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk.

De modelstatuten, vermeld in het eerste lid, zijn opgenomen in bijlage II, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 8. § 1. In de statuten van de SHM's kunnen geen wijzigingen worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de minister.

De SHM's dienen hun aanvraag tot wijziging van de statuten met een beveiligde zending in bij het departement. Binnen een termijn van twee maanden die ingaat op de dag na de ontvangst van de gewijzigde statuten, neemt de minister een beslissing over de statutenwijziging. De SHM wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de ministeriële beslissing.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen beslissing neemt, wordt de statutenwijziging geacht te zijn goedgekeurd.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, is de voorafgaande goedkeuring door de minister niet vereist voor de hiernavolgende statutenwijzigingen :

1° het in overeenstemming brengen van de statuten van SHM's met de modelstatuten, vermeld in artikel 7, § 1 of § 2;

2° een wijziging van de door de SHM toegevoegde inhoud, met uitzondering van de aan de modelstatuten verbonden inhoud;

3° de vervanging van een of meer met naam genoemde personen, aandeelhouders of vennoten, op voorwaarde dat dit geen andere wijzigingen van de statuten inhoudt;

4° de wijziging van de benaming van de vennootschap, op voorwaarde dat de rechtsvorm wordt behouden en dit geen aanpassingen van het aantal aandeelhouders of vennoten tot gevolg heeft;

5° een verhoging van het maatschappelijk kapitaal of een verschuiving van de aandeelhoudersstructuur.

Als de SHM gebruik maakt van de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, brengt ze het departement met een beveiligde zending op de hoogte van de statutenwijziging.

HOOFDSTUK III. — *De prestatiebeoordeling van SHM's**Afdeling I. — Algemene bepalingen*

Art. 9. Er wordt een systeem van prestatiebeoordeling van de SHM's ingesteld.

Het systeem van prestatiebeoordeling heeft tot doel :

- 1° de SHM's in staat te stellen hun eigen prestaties te verbeteren;
- 2° de minister alle relevante informatie te verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling;
- 3° transparante en eenduidige informatie over de werking van SHM's te verschaffen;
- 4° de minister toe te laten de prestaties van de SHM's te meten en te volgen;

Art. 10. § 1. De SHM's worden beoordeeld op de hiernavolgende prestatievelden :

- 1° de beschikbaarheid van woningen;
- 2° de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving;
- 3° de betaalbaarheid;
- 4° het sociaal beleid;
- 5° de interne werking en de financiële leefbaarheid;
- 6° de klantvriendelijkheid.

§ 2. De SHM's zijn ertoe gehouden voor elk van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, een bijdrage te leveren tot de realisatie van de strategische doelstellingen.

De mate waarin de SHM's een bijdrage leveren tot de realisatie van de strategische doelstellingen, wordt gemeten aan de hand van effectindicatoren.

§ 3. De SHM's zijn ertoe gehouden voor elk van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 1, een of meer operationele doelstellingen te realiseren.

De mate waarin de SHM's de operationele doelstellingen realiseren, wordt gemeten aan de hand van prestatie-indicatoren.

§ 4. Bij het meten van de prestaties van de SHM's wordt alleen rekening gehouden met de prestatie-indicatoren.

Bij het beoordelen van de prestaties van de SHM's wordt rekening gehouden met de prestatie-indicatoren, de specifieke kenmerken die eigen zijn aan de SHM's, hun woningpatrimonium en de context waarin de SHM's functioneren.

Art. 11. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 1°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° nieuwe sociale huurwoningen realiseren;
- 2° nieuwe sociale koopwoningen realiseren;
- 3° nieuwe sociale kavels realiseren;
- 4° gronden en panden verwerven om sociale woonprojecten te realiseren;
- 5° het aanbod afstemmen op de noden van verschillende groepen.

Art. 12. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 2°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° instaan voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig;
- 2° milieuvriendelijk zijn in functie van de betaalbaarheid;
- 3° aanpasbaar bouwen.

Art. 13. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 3°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° prijsbewust bouwen;
- 2° prijsbewust verhuren.

Art. 14. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 4°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° zich inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid;
- 2° leefbaarheidsproblemen voorkomen en aanpakken;
- 3° bewonersgroepen betrekken bij sociale huurprojecten en wijkbeheer;
- 4° huisvestingsondersteuning bieden aan bewoners.

Art. 15. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 5°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° financieel leefbaar zijn;
- 2° hun kosten goed beheersen;
- 3° huurachterstal, sociale fraude en domiciliefraude voorkomen en bestrijden;
- 4° een behoorlijk financieel plan hebben en gebruiken;
- 5° ernaar streven te evolueren naar een echte woonmaatschappij;
- 6° beschikken over een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 7° bereid zijn tot verandering en verbetering.

Art. 16. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 10, § 1, 6°, moeten de SHM's de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover van toepassing :

- 1° burgers snel en duidelijk informeren;
- 2° beleidsinstanties en andere belanghebbende instanties snel en duidelijk informeren;
- 3° de tevredenheid van klanten meten.

Art. 17. § 1. Met behoud van de toepassing van afdeling IV kan de minister SHM's verplichten om een verbeterplan als vermeld in paragraaf 2 op te maken en uit te voeren, een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 48, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, opleggen of de Vlaamse Regering voorstellen om een van de maatregelen, vermeld in artikel 48, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode op te leggen, voor zover dit noodzakelijk is met het oog op :

- 1° de verplichting voor de SHM's om een bijdrage te leveren tot de realisatie van de strategische doelstellingen, vermeld in artikel 10, § 2;
- 2° de verplichting voor de SHM's om de operationele doelstellingen te realiseren, vermeld in artikel 10, § 3;
- 3° de verplichting voor de SHM's om de wettelijke en reglementaire verplichtingen en de principes van behoorlijk bestuur in acht te nemen.

§ 2. Het verbeterplan omvat de concrete acties die de SHM in kwestie voorstelt om de prestaties te verbeteren met het oog op de naleving van de verplichtingen, vermeld in paragraaf 1. De voorgestelde acties moeten specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn.

Binnen een termijn van drie maanden die ingaat op de dag na de beslissing van de minister, bezorgt de SHM in kwestie met een beveiligde zending een verbeterplan aan het departement. Het departement legt het verbeterplan, samen met zijn advies, voor aan de minister. De minister neemt een beslissing tot gehele of gedeeltelijke goedkeuring of afkeuring van het verbeterplan. De beslissing van de minister wordt, samen met de eventuele voorwaarden, bemerkingen of voorstellen tot aanpassing, met een beveiligde zending bezorgd aan de SHM in kwestie.

De minister onderneemt de nodige acties om de uitvoering van het verbeterplan te verifiëren. Hij bepaalt ook de termijn waarbinnen het verbeterplan moet worden uitgevoerd.

Afdeling II. — Gegevensverstrekking

Art. 18. De SHM's bezorgen de actuele gegevens over de operationele doelstellingen, vermeld in artikel 11 tot en met 16, in de vorm van een digitaal prestatieregister aan de Prestatiedatabank.

De minister bepaalt de gegevens die minimaal in het digitaal prestatieregister van een SHM moeten worden opgenomen en de frequentie en de wijze waarop de gegevens van het digitaal prestatieregister in de Prestatiedatabank moeten worden overgenomen.

De SHM's zijn verantwoordelijk voor de juistheid van hun gegevens. Ze worden geacht de gegevens te controleren en indien nodig te verbeteren of aan te vullen.

De gegevens van de digitale prestatieregisters worden samengebracht en eventueel geaggregeerd onder de verantwoordelijkheid van de minister of zijn gemachtigde.

Art. 19. De entiteiten van het beleidsveld Wonen bezorgen de Prestatiedatabank, elk wat hun bevoegdheid en werking betreft, de actuele gegevens over de operationele doelstellingen, vermeld in artikel 11 tot en met 16.

Elke entiteit, vermeld in het eerste lid, is verantwoordelijk voor de aanlevering aan of de invoering in de Prestatiedatabank van de eigen gegevens conform de technische richtlijnen die het departement ter beschikking stelt.

De minister bepaalt de gegevens die elke entiteit, vermeld in het eerste lid, minimaal ter beschikking van de Prestatiedatabank stelt, en de frequentie en de wijze waarop de gegevens ter beschikking gesteld worden.

Art. 20. § 1. De entiteiten van het beleidsveld Wonen hanteren de Prestatiedatabank als beleidsinstrument om een efficiënt sociaal woonbeleid te ontwikkelen en uit te voeren en om de visitatiecommissie toe te laten de prestaties van een SHM te beoordelen.

§ 2. De gegevens van de Prestatiedatabank worden bewaard zolang ze nodig zijn om de administratieve taken in het kader van de erkenningen van de SHM's, om het sociaal woonbeleid uit te voeren en om de ontwikkeling van het sociaal woonbeleid beleidsmatig op te volgen.

§ 3. De entiteiten van het beleidsveld Wonen hebben toegang tot de gegevens in de Prestatiedatabank die zij zelf verstrekken.

Toegang tot de gegevens uit de Prestatiedatabank kan enkel verleend worden aan ambtenaren van de entiteiten van het beleidsveld Wonen en aan leden van de visitatiecommissie, in zoverre die toegang vereist is in functie van de beoordeling van de prestaties van SHM's, of in functie van het technisch onderhoud van de databank.

De minister of zijn gemachtigde kan de gegevens uit de Prestatiedatabank onder contractuele voorwaarden en binnen de perken van de opdrachten doorgeven voor beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Afgeleide statistische informatie kan in geaggregeerde vorm worden gebruikt om het publiek te informeren.

Art. 21. Het departement is verantwoordelijk voor de aansturing van de Prestatiedatabank.

Afdeling III. — De beoordeling van de prestaties van SHM's

Art. 22. § 1. Er wordt een ploeg van visitatoren opgericht die bestaat uit twaalf personen die gezamenlijk over de volgende deskundigheid en ervaring beschikken :

- 1° kennis van sociale aspecten en welzijnsaspecten van het wonen, met name leefbaarheid, woonzekerheid, integratie en gelijke kansen van bewoners;
- 2° kennis van financiën, bedrijfskunde en bestuurskunde en ervaring in het bedrijfsleven;
- 3° kennis van de organisatie en financiering van de sociale huisvesting;
- 4° kennis van de verkoop en verhuring van onroerende goederen en ervaring met de ontwikkeling van woonprojecten.

De minister benoemt de leden van de ploeg van visitatoren, vermeld in het eerste lid, na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§ 2. Per prestatiebeoordeling wordt een visitatiecommissie opgericht, waarin de volgende leden van de ploeg van visitatoren op basis van hun specifieke expertise worden opgenomen :

- 1° één lid dat minimaal beschikt over de competentie, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°;
- 2° één lid dat minimaal beschikt over de competentie en ervaring, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°;
- 3° één lid dat minimaal beschikt over de competentie, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°.

Minstens één van de leden van de visitatiecommissie moet ook beschikken over de competentie en ervaring, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Elk lid van de visitatiecommissie heeft een plaatsvervanger, afkomstig uit de ploeg van visitatoren.

De ploeg van visitatoren duidt de leden van de visitatiecommissie, vermeld in het eerste lid, en de plaatsvervangers aan. De leden wijzen onder elkaar een voorzitter aan.

§ 3. De minister bepaalt het bedrag van de vergoeding van de leden van de visitatiecommissie.

§ 4. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister de kosten voor de organisatie van de prestatiebeoordeling geheel of gedeeltelijk ten laste nemen.

Art. 23. De visitatiecommissie beoordeelt periodiek, eenmaal om de vier jaar, de prestaties van elke SHM na een visitatie van de SHM in kwestie.

In afwijking van het eerste lid kan de minister beslissen dat :

1° de visitatiecommissie binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, overgaat tot de prioritaire beoordeling van de prestaties van een of meer SHM's;

2° de visitatiecommissie binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, overgaat tot een tweede of verdere beoordeling van het prestatieveld of de prestatievelden waarvoor de SHM in kwestie een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft;

3° de visitatiecommissie de beoordeling van het prestatieveld of de prestatievelden waarvoor de SHM in kwestie een beoordeling 'uitstekend' of 'goed' gekregen heeft, uitstelt.

Art. 24. § 1. Minstens twee maanden voor de datum waarop een visitatie bij een SHM zal plaatsvinden, genereert de visitatiecommissie voor de SHM in kwestie op een gestandaardiseerde manier een output uit de Prestatiedatabank.

De visitatiecommissie brengt de SHM in kwestie onmiddellijk met een beveiligde zending op de hoogte van de output uit de Prestatiedatabank.

§ 2. Als de SHM in kwestie vaststelt dat de gegevens waarop de output uit de Prestatiedatabank gebaseerd is, niet correct, niet volledig of niet recent zijn, zal ze binnen een termijn van één maand, die ingaat op de dag na de kennisgeving, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, haar digitaal prestatieregister in de Prestatiedatabank actualiseren.

Art. 25. Uiterlijk één maand voor de datum waarop een visitatie bij een SHM zal plaatsvinden, bezorgt de SHM in kwestie de visitatiecommissie met een beveiligde zending alle gegevens en stukken die relevant zijn voor de prestatiebeoordeling van de SHM.

De minister kan de gegevens en stukken die voor de prestatiebeoordeling van de SHM's aan de visitatiecommissie bezorgd moeten worden, nader bepalen.

Als de visitatiecommissie vaststelt dat de gegevens of stukken die haar overeenkomstig het eerste lid bezorgd werden, niet correct, niet volledig of niet recent zijn, kan ze bij de SHM in kwestie de ontbrekende gegevens of stukken opvragen. De SHM in kwestie bezorgt de visitatiecommissie met een beveiligde zending de ontbrekende gegevens of stukken.

Art. 26. Uiterlijk tien werkdagen voor de datum waarop een visitatie bij een SHM zal plaatsvinden, bezorgt de visitatiecommissie de SHM in kwestie de volgende documenten :

- 1° de meest recente output uit de Prestatiedatabank voor de SHM in kwestie;
- 2° een lijst van personeelsleden van de SHM in kwestie die tijdens de visitatie zeker gehoord zullen worden.

Art. 27. De visitatie door de visitatiecommissie verloopt op basis van de richtlijnen in het door de minister vast stellen draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's. Voorafgaandelijk aan de beslissing van de minister wordt het draaiboek en elke wijziging daaraan bij mededeling aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

Art. 28. § 1. De visitatiecommissie legt haar beoordeling van de prestaties van de SHM in kwestie vast in een voorlopig visitatierapport, dat binnen een termijn van tien werkdagen, die ingaat op de dag na de laatste dag van de visitatie, met een beveiligde zending wordt bezorgd aan de SHM in kwestie.

Het voorlopige visitatierapport bevat ten minste de hiernavolgende gegevens :

- 1° een inleiding met een korte toelichting bij de opzet van de prestatiebeoordeling;
- 2° een samenvattende tabel met de beoordeling van de prestaties van de SHM in kwestie per operationele doelstelling, voor zover van toepassing, en met een eindoordeel per prestatieveld;
- 3° een beknopte beschrijving van de SHM in kwestie, haar voorgeschiedenis en de omgeving waarin ze werkt;
- 4° voor elk van de operationele doelstellingen, voor zover van toepassing, een beoordeling 'uitstekend', 'goed', 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende', met een motivering voor die beoordeling, verwijzend naar de prestatie-indicatoren en naar de informatie uit de gesprekken;
- 5° voor elk van de prestatievelden een eindoordeel 'uitstekend', 'goed', 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende', met een motivering voor dat eindoordeel, verwijzend naar de prestatie-indicatoren en naar de informatie uit de gesprekken;
- 6° aanbevelingen voor de SHM in kwestie;
- 7° een advies voor de minister over de te nemen maatregelen voor de SHM in kwestie;
- 8° aanbevelingen voor het Vlaamse woonbeleid.

§ 2. De visitatiecommissie licht het voorlopige visitatierapport toe op de eerste vergadering van de raad van bestuur van de SHM in kwestie die volgt op de terbeschikkingstelling van het voorlopige visitatierapport en die binnen een termijn van zes weken, die ingaat op de dag na de terbeschikkingstelling van het voorlopige visitatierapport, georganiseerd moet worden.

Binnen een termijn van één maand, die ingaat op de dag na de toelichting, vermeld in het eerste lid, kan de SHM in kwestie de visitatiecommissie met een beveiligde zending haar opmerkingen over het voorlopige visitatierapport bezorgen.

Art. 29. Rekening houdend met de opmerkingen van de SHM, vermeld in artikel 28, § 2, tweede lid, stelt de visitatiecommissie een definitief visitatierapport op, dat onmiddellijk wordt bezorgd aan het departement en met een beveiligde zending aan de SHM in kwestie.

Binnen een termijn van één maand, die ingaat op de dag na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, kan de SHM in kwestie de visitatiecommissie een reactie op het definitieve visitatierapport bezorgen, waarin ze in voorkomend geval aangeeft welke initiatieven ze zal nemen om haar prestaties te verbeteren. De SHM in kwestie stuurt met een beveiligde zending een afschrift van haar reactie naar het departement.

Art. 30. Het departement legt het definitieve visitatierapport, de eventuele reactie van de SHM in kwestie en zijn eindadvies voor aan de minister. De minister beslist welke van de maatregelen, vermeld in afdeling IV, hij verbindt aan de prestatiebeoordeling van de SHM in kwestie. De beslissing van de minister wordt bezorgd aan de visitatiecommissie en met een beveiligde zending aan de SHM in kwestie.

Art. 31. Het departement maakt de beslissing van de minister over de prestatiebeoordeling, het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling en de eventuele reactie van de SHM in kwestie publiek bekend.

De minister bepaalt de wijze waarop de publieke bekendmaking, vermeld in het eerste lid, verloopt.

Afdeling IV. — Maatregelen die aan de prestatiebeoordeling verbonden kunnen worden

Art. 32. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een SHM blijkt dat ze voor één of meer prestatievelden een eendoordeel 'uitstekend' of 'goed' behaald heeft, kan de minister een of meer van de volgende maatregelen opleggen :

1° de niet-beoordeling van de prestatievelden waarvoor de SHM in kwestie een eendoordeel als 'uitstekend' of 'goed' behaald heeft, bij de eerstvolgende prestatiebeoordeling;

2° een uitstel van de eerstvolgende prestatiebeoordeling;

3° de aanduiding van de prestatievelden waarvoor de SHM in kwestie een eendoordeel 'uitstekend' of 'goed' behaald heeft, als voorbeeld voor andere SHM's.

Art. 33. § 1. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een SHM blijkt dat ze voor een of meer prestatievelden een eendoordeel 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft, kan de minister de SHM in kwestie verplichten om een verbeterplan op te maken en uit te voeren.

Het verbeterplan omvat de concrete acties die de SHM in kwestie voorstelt om de prestaties te verbeteren op het vlak van een of meer operationele doelstellingen die deel uitmaken van het prestatieveld of de prestatievelden waarvoor de SHM in kwestie een eendoordeel 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft. De voorgestelde acties moeten specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn.

§ 2. Binnen een termijn van drie maanden, die ingaat op de dag na de beslissing van de minister, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, bezorgt de SHM in kwestie met een beveiligde zending een verbeterplan aan het departement. Het departement legt het verbeterplan, samen met zijn advies, voor aan de minister. De minister neemt een beslissing tot gehele of gedeeltelijk goedkeuring of afkeuring van het verbeterplan. De beslissing van de minister wordt, samen met de eventuele voorwaarden, bemerkingsen of voorstellen tot aanpassing, bezorgd aan de visitatiecommissie en met een beveiligde zending aan de SHM in kwestie.

Als de minister het verbeterplan als niet voldoende of niet haalbaar beschouwt of als binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, aan het departement geen verbeterplan wordt bezorgd, kan hij beslissen om een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 34, op te leggen.

§ 3. De minister onderneemt de nodige acties, waaronder een beoordeling van de prestaties die het voorwerp uitmaken van het verbeterplan, om de uitvoering van het verbeterplan te verifiëren. Hij bepaalt ook de termijn waarbinnen het verbeterplan moet worden uitgevoerd.

Art. 34. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een SHM blijkt dat ze voor een of meer prestatievelden een eendoordeel 'onvoldoende' behaald heeft, kan de minister de maatregel, vermeld in artikel 33, alsook een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 48, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, opleggen.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de minister de Vlaamse Regering voorstellen om een van de maatregelen, vermeld in artikel 48, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op te leggen.

HOOFDSTUK IV. — *Overgangs- en slotbepalingen*

Art. 35. De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing op SHM's waarvan de erkenning werd verleend voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat :

1° de erkenning als SHM geldt tot op de datum waarop de minister een beslissing neemt over de maatregelen die aan de eerste prestatiebeoordeling van een SHM verbonden worden, en uiterlijk tot 31 december 2020;

2° om als SHM erkend te kunnen blijven, een SHM in afwijking van artikel 3 moet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1° en 5°, en de verbintenissen, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2° en 3°, moet naleven;

3° de erkenning als SHM kan worden ingetrokken als een SHM niet meer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3, eerste lid, 1° en 5°, of in de gevallen, vermeld in artikel 6, eerste lid, 2° en 3°;

4° de SHM's hun statuten binnen een termijn van twaalf maanden, die ingaat op de dag na de datum van inwerkingtreding van dit besluit, in overeenstemming moeten brengen met de modelstatuten, vermeld in artikel 7, § 1 of § 2;

5° de visitatiecommissie bij de eerste prestatiebeoordeling van een SHM in afwijking van artikel 28, § 1, tweede lid, 5°, voor elk van de prestatievelden enkel een eendoordeel 'uitstekend', 'goed' of 'voor verbetering vatbaar' kan geven;

6° als de minister het verbeterplan dat een SHM moet opmaken tengevolge van de eerste prestatiebeoordeling, als niet voldoende of niet haalbaar beschouwt, hij in afwijking van artikel 33, § 2, derde lid, de SHM in kwestie kan verplichten het verbeterplan aan te passen of een vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling kan opleggen.

Art. 36. Zolang het digitaal prestatieregister niet door de SHM in kwestie kan worden aangeleverd, levert de VMSW, in afwijking van artikel 18, eerste lid, de actuele gegevens over de operationele doelstellingen, vermeld in artikelen 11 tot en met 16, aan de Prestatiedatabank.

Art. 37. Als een SHM fuseert met een andere SHM door die SHM over te nemen, houdt de visitatiecommissie bij haar eerstvolgende prestatiebeoordeling rekening met de definitieve visitatierapporten van de laatste prestatiebeoordeling voor de fusie en beoordeelt ze in voorkomend geval de uitvoering van de verbeterplannen die het gevolg waren van die prestatiebeoordeling.

Art. 38. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2011, met uitzondering van :

1° artikelen 7, 8, 22 en 35, 4°, en artikel 38 en 39, die in werking treden op de dag waarop dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt wordt;

2° artikelen 17, 18, 19, 20, 21, 34 en 36, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Art. 39. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 22 oktober 2010.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE

Bijlage 1

MODELSTATUTEN VAN EEN COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID MET EEN SOCIAAL OOGMERK

I. BENAMING, ZETEL, DUUR, DOEL

Artikel 1. De (benaming van de vennootschap) is een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaamse Gewest.

De zetel is gevestigd te..... in het Vlaams gewest.

De vennootschap werd opgericht op..... Zij heeft een onbepaalde duur.

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning.

Art. 2. De vennootschap werd op..... als sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering, overeenkomstig artikel 40 van de Vlaamse Wooncode, onder het nummer xxxx.

De erkenning geldt voor onbepaalde duur, die ingaat vanaf de datum van de eerste erkenning.

Art. 3. De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot :

1° het naleven van de verplichtingen en het uitvoeren van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° het aanvaarden van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

3° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en tot het onmiddellijk aanpassen van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;

4° het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

5° het aanstellen van een commissaris die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen;

6° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

7° het door de VMSW laten beheren van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

Art. 4. De vennootschap heeft als doel :

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

II. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL, AANDELEN

Art. 5. Het vaste gedeelte van het maatschappelijk kapitaal bedraagt..... euro. Het maatschappelijk kapitaal is samengesteld uit aandelen op naam met een nominale waarde van..... euro elk.

Elke vennoot verbindt zich ertoe in te schrijven op minimum..... aandelen.

De vennoten moeten onmiddellijk 25 % van de waarde van hun aandelen voldoen. Het saldo kan, naargelang de behoeften van de vennootschap, door de raad van bestuur opgevraagd worden. De opgevraagde stortingen mogen jaarlijks niet meer bedragen dan 10 % van het bedrag van de maatschappelijke aandelen. (alleen relevant voor nieuwe erkenningen).

De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal.

De vennoten mogen geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

De vennoten kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hem betrekking hebben opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm nominatief is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding en het aantal aandelen waarvan hij houder is. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeldt die door de vennoot werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

De volgende vennoten zijn (on)beperkt aansprakelijk. (aan te vullen)

III. BESTUUR

Art. 6. De vennootschap wordt bestuurd door een raad, bestaande uit..... leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op..... jaar.

De raad van bestuur bestaat uit de volgende leden :

(naam) (naam organisatie) (openbaar bestuur of niet)

.....

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn worden gekozen uit de kandidaten die door de betrokken openbare besturen worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 7. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

Art. 8. De raad van bestuur is verplicht het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.

Art. 9. De raad van bestuur zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

Art. 10. De raad van bestuur brengt jaarlijks een bijzonder verslag uit over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op het sociale oogmerk zoals bepaald in artikel 4. Dit verslag moet inzonderheid aangeven dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Dit verslag wordt ingevoegd in het jaarverslag.

Art. 11. Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd directiecomité dat handelt als orgaan van de vennootschap. De raad van bestuur stelt een huishoudelijk reglement op.

Het huishoudelijk reglement bevat een nadere regeling in verband met de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de vennoten of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het reglement wordt de samenstelling van het directiecomité en diens bevoegdheden geregeld.

Het huishoudelijke reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het huishoudelijk reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is, bij geheime stemming wordt de beslissing verworpen.

Aan de bestuurders wordt een zitpenning toegekend die euro bedraagt, zoals vastgesteld door de algemene vergadering.

Art. 12. De directeur heeft de hoedanigheid van werknemer van de vennootschap. Met behoud van de wettelijke regelingen bepaalt de raad van bestuur de modaliteiten van de bezoldiging van de directeur.

De directeur oefent een voltijdse betrekking uit die niet combineerbaar is met een andere, al dan niet bezoldigde of winstgevende bedrijvigheid die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de werking en het werkerterrein van de maatschappij.

Mits de toestemming van de raad van bestuur, kan een afwijking op het cumulatieverbod voor activiteiten die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de werking en het werkerterrein van de maatschappij, worden toegestaan. Dat kan enkel om een tijdelijke en niet-voltijdse bedrijvigheid waar te nemen.

Zowel voor de cumulatie van concurrerende als niet-concurrerende activiteiten dient de raad van bestuur toestemming te geven waarbij wordt onderzocht of die activiteit de plichten, de waardigheid en de onafhankelijkheid van de directeur niet in gevaar brengt en of er geen tegenstrijdigheden van belangen en belangenvermenging kan ontstaan.

IV. JAARREKENING, RESERVEFONDS, DIVIDEND

Art. 13. Elk jaar worden het jaarverslag en de jaarrekening, afgesloten op 31 december, opgemaakt. Die stukken worden samen met het verslag van de commissaris gedurende de vijftien dagen die aan de algemene vergadering voorafgaan op de maatschappelijke zetel neergelegd voor inzage door de vennoten.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Art. 14. Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld :

1° jaarlijks wordt door de algemene vergadering van de nettowinst een bedrag van ten minste een twintigste afgenomen voor de vorming van een reservefonds. De verplichting tot deze afnemering houdt op wanneer het reservefonds één tiende van het vaste gedeelte van het maatschappelijk kapitaal heeft bereikt;

2° de vennoten kunnen een dividend uitgekeerd krijgen, op het werkelijk gestorte bedrag van de aandelen waarop zij ingeschreven hebben, dat niet meer mag bedragen dan de rentevoet vermeld in artikel 1, § 2, 6° van het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot de erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de nationale raad voor de coöperatie ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie;

3° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de andere reservefondsen of uitgekeerd aan de door de algemene vergadering bepaalde hulp en bijstand voor organisaties met een sociaal doel.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 15. De algemene vergadering bestaat uit al de vennoten.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in (de plaats), op (datum) om (uur).

De voorzitter van de raad van bestuur, of meerdere leden van de raad van bestuur gezamenlijk, roep(t)(en) de jaarlijkse algemene vergaderingen, de bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen, bijeen.

De oproeping geschiedt volgens de in het huishoudelijke reglement bepaalde modaliteiten met vermelding van de agendapunten.

Art. 16. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Art. 17. Het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten. Niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

VI. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 18. Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

Bijlage 2

MODELSTATUTEN VAN EEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP MET EEN SOCIAAL OOGMERK**I. BENAMING, ZETEL, DUUR, DOEL**

Artikel 1. De (benaming van de vennootschap) : is een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaamse Gewest.

De zetel is gevestigd te in het Vlaams Gewest.

De vennootschap werd opgericht op Zij heeft een onbepaalde duur.

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning.

Art. 2. De vennootschap werd op als sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Regering, overeenkomstig artikel 40 van de Vlaamse Wooncode, onder het nummer xxxx.

De erkenning geldt voor onbepaalde duur, die ingaat vanaf de datum van de eerste erkenning.

Art. 3. De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot :

1° het naleven van de verplichtingen en het uitvoeren van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° het aanvaarden van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

3° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en tot het onmiddellijk aanpassen van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrenge;

4° het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

5° het aanstellen van een commissaris die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen;

6° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

7° het door de VMSW laten beheren van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

Art. 4. De vennootschap heeft als doel :

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

II. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL, AANDELEN

Art. 5. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt euro. Het is samengesteld uit aandelen op naam met een nominale waarde van euro elk.

De (nieuwe) vennoten moeten onmiddellijk 25 % van de waarde van hun aandelen voldoen. Het saldo kan, naargelang de behoeften van de vennootschap, door de raad van bestuur opgevraagd worden. De opgevraagde stortingen mogen jaarlijks niet meer bedragen dan 10 % van het bedrag van de maatschappelijke aandelen (alleen relevant voor nieuwe erkenningen).

De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal.

De vennoten mogen geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

De vennoten verkrijgen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hem betrekking hebben opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm nominatief is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding en het aantal aandelen waarvan hij houder is. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeldt die door de vennoot werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

De volgende vennoten zijn (on)beperkt aansprakelijk. (aan te vullen)

III. BESTUUR

Art. 6. De vennootschap wordt bestuurd door een raad, bestaande uit (minstens drie) leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op (maximaal zes jaar) jaar.

De raad van bestuur bestaat uit de volgende leden :

(naam) (naam organisatie) (openbaar bestuur of niet)

.....

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn worden gekozen uit de kandidaten die door de betrokken openbare besturen worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 7. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

Art. 8. De raad van bestuur is verplicht het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.

Art. 9. De raad van bestuur zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

Art. 10. De raad van bestuur brengt jaarlijks een bijzonder verslag uit over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op het sociale oogmerk zoals bepaald in artikel 4. Dit verslag moet inzonderheid aangeven dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Dit verslag wordt ingevoegd in het jaarverslag.

Art. 11. Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd directiecomité dat handelt als orgaan van de vennootschap. De raad van bestuur stelt een huishoudelijk reglement op. Het huishoudelijk reglement bevat een nadere regeling in verband met de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de vennoten of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het reglement wordt de samenstelling van het directiecomité en diens bevoegdheden geregeld.

Het huishoudelijke reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het huishoudelijk reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is, bij geheime stemming wordt de beslissing verworpen.

Aan de bestuurders wordt een zitpenning toegekend die euro bedraagt, zoals vastgesteld door de algemene vergadering.

Art. 12. De directeur heeft de hoedanigheid van werknemer van de vennootschap. Met behoud van de wettelijke regelingen bepaalt de raad van bestuur de modaliteiten van de bezoldiging van de directeur.

De directeur oefent een voltijdse betrekking uit die niet combineerbaar is met een andere al dan niet bezoldigde of winstgevendende bedrijvigheid die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de werking en het werkterrein van de maatschappij.

Mits de toestemming van de raad van bestuur, kan een afwijking op het cumulatieverbod voor activiteiten die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de werking en het werkterrein van de maatschappij, worden toegestaan. Dat kan enkel om een tijdelijke en niet voltijdse bedrijvigheid waar te nemen.

Zowel voor de cumulatie van concurrerende als niet-concurrerende activiteiten dient de raad van bestuur toestemming te geven waarbij wordt onderzocht of die activiteit de plichten, de waardigheid en de onafhankelijkheid van de directeur niet in gevaar brengt en of er geen tegenstrijdigheden van belangen en belangenvermenging kan ontstaan.

IV. JAARREKENING, RESERVEFONDS, DIVIDEND

Art. 13. Elk jaar worden het jaarverslag en de jaarrekening, afgesloten op 31 december, opgemaakt. Die stukken worden samen met het verslag van de commissaris gedurende de vijftien dagen die aan de algemene vergadering voorafgaan op de maatschappelijke zetel neergelegd voor inzage door de vennoten.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Art. 14. Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld :

1° jaarlijks wordt door de algemene vergadering van de nettowinst een bedrag van ten minste een twintigste afgenomen voor de vorming van een reservefonds. De verplichting tot deze afneming houdt op wanneer het reservefonds één tiende van het vaste gedeelte van het maatschappelijk kapitaal heeft bereikt;

2° de vennoten kunnen een dividend uitgekeerd krijgen, op het werkelijk gestorte bedrag van de aandelen waarop zij ingeschreven hebben, dat niet meer mag bedragen dan de rentevoet vermeld in artikel 1, § 2, 6° van het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot de erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de nationale raad voor de coöperatie ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie;

3° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de andere reservefondsen of uitgekeerd aan de door de algemene vergadering bepaalde hulp en bijstand voor organisaties met een sociaal doel.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 15. De algemene vergadering bestaat uit al de vennoten.

Zij komt minstens eenmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in (de plaats), op (datum) om (uur).

De voorzitter van de raad van bestuur, of meerdere leden van de raad van bestuur gezamenlijk, roep(t)en de jaarlijkse algemene vergaderingen, de bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen, bijeen.

De oproeping geschiedt volgens de in het huishoudelijke reglement bepaalde modaliteiten met vermelding van de agendapunten.

Art. 16. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste of oudste in dienstjaren aanwezige bestuurder.

Art. 17. Het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten.

Niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

VI. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 18. Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2010 — 4321

[C — 2010/35998]

22 OCTOBRE 2010. — Arrêté du Gouvernement flamand fixant les conditions complémentaires et la procédure pour l'agrément comme société de logement social et établissant la procédure d'évaluation des prestations des sociétés de logement social

Le Gouvernement flamand,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;

Vue le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 24, § 1^{er}, modifié par le décret du 24 mars 2006, l'article 29, alinéa premier, 4^o, modifié par le décret du 24 mars 2006, l'article 40, § 1^{er}, alinéa deux, 5^o, alinéas quatre et cinq, les articles 48, 49, § 3, et l'article 106, remplacé par le décret du 24 mars 2006;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 20 juillet 2010;

Vu l'avis 48.598/1/V du Conseil d'Etat, rendu le 7 septembre 2010, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Dispositions générales*

Article 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1^o envoi sécurisé : une des façons de notification suivantes :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

c) toute autre façon de notification autorisée par le Ministre par laquelle la date de notification peut être établie avec certitude;

2^o département : le "Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" (le Département de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier);

3^o les entités du domaine politique "Wonen" (Logement) le département, l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique "Wonen-Vlaanderen", l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique "Inspectie RWO" et la VMSW du domaine politique de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier;

4^o Ministre : le Ministre flamand chargé du logement;

5^o les objectifs opérationnels : les objectifs pour les SHM (Sociétés de Logement social) dérivés du Code flamand du Logement, formulés tant que possible en des indicateurs spécifiques, mesurables, acceptables, axés sur le résultat et limités dans le temps;

6^o évaluation des prestations : la procédure pour l'évaluation des prestations d'une SHM, le cas échéant en comparaison avec une évaluation antérieure, comprenant les étapes à parcourir consécutivement :

a) un mesurage des prestations de la SHM;

b) une inspection de la SHM;

c) l'établissement d'un rapport d'inspection dans lequel sont évaluées les prestations de la SHM;

7^o Banque des données des prestations : la Banque des données, visée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa deux, 10^o, du Code flamand du Logement;

8^o SHM : une société de logement social, telle que visée à l'article 40, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand de Logement;

9^o objectifs stratégiques : les objectifs dérivés du Code flamand du Logement indiquant les choix politiques généraux;

10^o Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

11^o VMSW : la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", (Société flamande du Logement social), visée à l'article 30 du Code flamand du Logement.

CHAPITRE II. — *L'agrément et le retrait de l'agrément comme SHM et les statuts des SHM**Section I^{re}. — L'agrément comme SHM*

Art. 2. Aux conditions et suivant la procédure, visées à la présente section, le Ministre peut agréer des sociétés, telles que visées à l'article 40, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, comme SHM.

Art. 3. Afin de pouvoir être agréé comme SHM et de le rester, les sociétés, telles que visées à l'article 2, doivent :

1° remplir les conditions, visées à l'article 40, § 1^{er}, alinéa deux, et § 2, du Code flamand du Logement;

2° s'engager à offrir activement leur entière coopération au système d'évaluation des prestations, visé au chapitre III;

3° s'engager, sur leur propre initiative ou sur demande du Ministre, à prendre les mesures nécessaires afin d'améliorer leurs prestations, entre autres en établissant des plans d'amélioration et en les exécutant de manière adéquate;

4° démontrer qu'elles ont des liens locaux suffisants avec un ressort clairement défini ainsi que leur groupe cible a une accessibilité suffisamment aisée à leurs services;

5° démontrer qu'elles répondent aux capacités minimales à fixer par le Ministre en matière de patrimoine, de contrôle interne et d'encadrement administratif tout en tenant compte de l'ampleur et de la situation des sociétés.

Le Ministre peut fixer les modalités des conditions et engagements, visés à l'alinéa premier, après avis préalable au Gouvernement flamand.

Art. 4. § 1^{er}. Les sociétés, visées à l'article 2, introduisent leur demande d'agrément comme SHM auprès du département par envoi sécurisé.

Le dossier de demande comprend les données et documents dont il ressort qu'il a été répondu aux conditions, visées à l'article 3, alinéa premier, 1°, 4° et 5°, ainsi qu'une déclaration signée dans laquelle le demandeur soussigne les engagements, visés à l'article 3, alinéa premier, 2° et 3°.

Le Ministre peut établir les modalités des données et documents devant être repris dans le dossier de demande. Il peut également établir un modèle de déclaration, telle que visée à l'alinéa deux.

§ 2. Dans un délai de quinze jours ouvrables, commençant le jour suivant la réception du dossier de demande complet, le département transmet un récépissé au demandeur par envoi sécurisé.

Si le département estime que le dossier de demande est incomplet, il peut demander des documents ou informations complémentaires au demandeur par envoi sécurisé. Le demandeur transmet les documents ou informations complémentaires au département par envoi sécurisé.

§ 3. Une demande d'agrément comme SHM d'une société telle que visée à l'article 2, est recevable si l'agrément comme SHM de cette société a été retiré pendant une période antérieure de moins de quatre ans.

§ 4. Dans un délai de trois mois, commençant le jour de la notification du récépissé, visé au paragraphe 2, alinéa premier, le Ministre prend une décision quant à la demande. Le demandeur est informé de la décision ministérielle par envoi sécurisé.

La demande ne peut être refusée qu'après que le demandeur ait été entendu. A cet effet, le demandeur peut se faire assister.

Si le Ministre n'a pas pris de décision sur la demande dans le délai visé à l'alinéa premier, l'agrément comme SHM est réputé être accordé.

Art. 5. L'agrément comme SHM commence le premier jour du mois qui suit :

1° la date de la décision d'agrément du Ministre;

2° la date à laquelle l'agrément comme SHM est réputé être accordé.

L'agrément comme SHM vaut au moins jusqu'à la date de la décision du Ministre sur les mesures liées à la première évaluation des prestations, visée au chapitre III.

Si le Gouvernement flamand ne retire pas l'agrément comme SHM sur la base de la première évaluation des prestations, l'agrément vaut pour une durée indéterminée.

Section II. — Le retrait d'un agrément comme SHM

Art. 6. Le Gouvernement flamand peut retirer l'agrément comme SHM d'une société telle que visée à l'article 2 dans les cas suivants :

1° la société ne remplit plus les conditions, visées à l'article 3, alinéa premier, 1°, 4° ou 5°;

2° la société ne respecte pas les engagements, visés à l'article 3, alinéa premier, 2° ou 3°;

3° il ressort d'une évaluation qui a lieu au moins quatre ans après la précédente évaluation des prestations, que la société ne réussit pas à atteindre un score "bonne" ou "excellente" pour les domaines de prestation pour lesquels elles avaient obtenu un score "insuffisante" ou "susceptible d'amélioration" pendant la précédente évaluation des prestations.

Le Gouvernement flamand ne peut retirer l'agrément comme SHM qu'après que la société ait été entendue. A cet effet, la société peut se faire assister.

Section III. — Les statuts des SHM

Art. 7. § 1^{er}. Des statuts modèles sont établis pour les SHM qui, sans perdre leur caractère civil, prennent la forme de sociétés coopératives à but social.

Les statuts modèles, visés à l'alinéa premier, sont repris à l'annexe Ire, jointe au présent arrêté.

§ 2. Des statuts modèles sont établis pour les SHM qui, sans perdre leur caractère civil, prennent la forme de sociétés anonymes à but social.

Les statuts modèles, visés à l'alinéa premier, sont repris à l'annexe II, jointe au présent arrêté.

Art. 8. § 1^{er}. Aucune modification ne peut être apportée aux statuts des SHM sans accord préalable du Ministre.

Les SHM introduisent leur demande de modification des statuts auprès du département par envoi sécurisé. Dans un délai de deux mois commençant le jour suivant la réception des statuts modifiés, le Ministre prend une décision sur la modification des statuts. La SHM est informée de la décision ministérielle par envoi sécurisé.

Si le Ministre n'a pas pris de décision dans le délai visé à l'alinéa deux, la modification des statuts est réputée être approuvée.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, l'approbation préalable par le Ministre n'est pas exigée pour les modifications de statut suivantes :

1° la réalisation de la conformité des statuts des SHM aux statuts modèles, visés à l'article 7, § 1^{er} ou § 2;

2° une modification d'un contenu ajouté par la SHM, à l'exception du contenu lié aux statuts modèles;

3° le remplacement d'une ou plusieurs personnes, actionnaires ou associés désignés par leur nom, à condition que cela n'implique pas d'autres modifications des statuts;

4° la modification de la dénomination de la société, à condition que la forme juridique est conservée et que cela ne résulte pas en des modifications du nombre d'actionnaires ou associés;

5° une augmentation du capital social ou un glissement dans la structure des actionnaires.

Si la SHM fait usage de la possibilité visée à l'alinéa premier, elle informe le département de la modification des statuts par envoi sécurisé.

*CHAPITRE III. — L'évaluation des prestations des SHM**Section I^{re}. — Dispositions générales*

Art. 9. Il est instauré un système d'évaluation des prestations des SHM.

Le système d'évaluation des prestations a pour but :

1° de permettre aux SHM d'améliorer leurs propres prestations;

2° de fournir toutes les informations pertinentes au Ministre en vue de l'évaluation de la politique flamande;

3° de fournir des informations transparentes et univoques sur le fonctionnement des SHM;

4° de permettre au Ministre de mesurer et de suivre les prestations des SHM.

Art. 10. § 1^{er}. Les SHM sont évaluées sur les domaines de prestation suivants :

1° la disponibilité des habitations;

2° la qualité des habitations et de leurs environs;

3° l'accessibilité financière;

4° la politique sociale;

5° le fonctionnement interne de la viabilité financière;

6° le bon service aux clients.

§ 2. Pour chacun des domaines de prestation, visés au paragraphe 1^{er}, 1°, 2° et 3°, les SHM sont tenues à contribuer à la réalisation des objectifs stratégiques.

La mesure dans laquelle les SHM contribuent à la réalisation des objectifs stratégiques, est mesurée à l'aide d'indicateurs d'effets.

§ 3. Pour chacun des domaines de prestation, visés au paragraphe 1^{er}, les SHM sont tenues à contribuer à la réalisation des objectifs opérationnels.

La mesure dans laquelle les SHM réalisent des objectifs opérationnels, est mesurée à l'aide d'indicateurs de prestation.

§ 4. Lors du mesurage des prestations des SHM, il est uniquement tenu compte des indicateurs de prestation.

Lors de l'évaluation des prestations des SHM, il est tenu compte des indicateurs de prestation, des caractéristiques spécifiques propres aux SHM, de leur patrimoine d'habitations et du contexte dans lequel les SHM fonctionnent.

Art. 11. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 1°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° la réalisation de nouvelles habitations sociales de location;

2° la réalisation de nouvelles habitations sociales d'achat;

3° la réalisation de nouveaux lotissements sociaux;

4° l'acquisition de terrains et d'immeubles en vue de la réalisation des projets de logement sociaux;

5° l'adéquation de l'offre aux besoins des différents groupes.

Art. 12. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 2°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° assurer la rénovation, l'amélioration, l'adaptation ou le remplacement du patrimoine d'habitations sociales là où nécessaire;

2° être écologique en fonction de l'accessibilité financière;

3° assurer la construction adaptable.

Art. 13. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 3°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° la construction consciente du prix;

2° la mise en location consciente du prix.

Art. 14. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 4°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° s'engager à assurer la meilleure sécurité de logement possible;

2° éviter aux problèmes de viabilité et y remédier;

3° impliquer les groupes d'habitants dans les projets de location sociale et dans la gestion de quartier;

4° offrir de l'assistance au logement aux habitants.

Art. 15. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 5°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° être financièrement viable;

2° assurer la bonne gestion de leurs frais

3° éviter et lutter contre les retards de paiement de loyer, la fraude sociale et la fraude domiciliaire;

4° avoir et utiliser un plan financier valable;

5° aspirer à évoluer vers un vrai société de logement;

6° disposer d'un système adéquat de contrôle interne;

7° être prêt à réaliser des modifications et des améliorations.

Art. 16. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 10, § 1^{er}, 6°, les SHM doivent réaliser les objectifs opérationnels suivants, pour autant qu'ils soient d'application :

1° clairement informer les citoyens dans les plus brefs délais;

2° clairement informer les instances politiques et les autres instances intéressés dans les plus brefs délais;

3° mesurer la satisfaction des clients.

Art. 17. § 1. Sans préjudice à l'application de la section IV, le Ministre peut obliger les SHM d'établir et d'exécuter un plan d'amélioration tel que visé au paragraphe 2, ainsi qu'imposer une ou plusieurs des mesures, visées à l'article 48, alinéa premier, du Code flamand du Logement ou proposer au Gouvernement flamand d'imposer une des mesures, visées à l'article 48, alinéa deux, du Code flamand du Logement, pour autant que tel est nécessaire en vue :

1° de l'obligation des SHM de fournir une contribution à la réalisation des objectifs stratégiques, visés à l'article 10, § 2;

2° de l'obligation des SHM de réaliser les objectifs opérationnels, visés à l'article 10, § 3;

3° de l'obligation des SHM de respecter les obligations légales et réglementaires ainsi que les principes d'une administration dûment assurée.

§ 2. Le plan d'amélioration comprend les actions concrètes que la SHM en question propose afin d'améliorer les prestations en vue du respect des obligations visées au paragraphe 1^{er}. Les actions proposées doivent être spécifiques, mesurables, acceptables, axées sur le résultat et limitées dans temps.

Dans un délai de trois mois commençant le jour suivant la décision du Ministre, la SHM en question transmet un plan d'amélioration au département par envoi sécurisé. Le département présente le plan d'amélioration, conjointement avec son avis, au Ministre. Le Ministre prend une décision d'approbation entière ou partielle ou de désapprobation du plan d'amélioration. La décision du Ministre est transmise, conjointement avec les éventuelles conditions, remarques ou propositions d'adaptation, à la SHM en question par envoi sécurisé.

Le Ministre entreprend les actions nécessaires afin de vérifier l'exécution du plan d'amélioration. Il décide également le délai pendant lequel le plan d'amélioration doit être exécuté.

Section II. — Fourniture de données

Art. 18. Les SHM transmettent les données actuelles sur les objectifs opérationnels, visés aux articles 11 à 16 compris, à la Banque des données des prestations sous forme d'un registre digital des prestations.

Le Ministre définit les données d'une SHM qui doivent au moins être reprises dans le registre digital des prestations ainsi que la fréquence et le mode dont les données du registre digital des prestations doivent être reprises dans la Banque des données des prestations.

Les SHM sont responsables de l'exactitude de leurs données. Elles sont supposées de contrôler les données et, si nécessaire, de les corriger ou de les compléter.

Les données des registres digitaux des prestations sont rassemblées et éventuellement agrégées sous la responsabilité du Ministre ou de son mandataire.

Art. 19. Les entités du domaine politique du Logement transmettent à la Banque des données des prestations, chacune en ce qui concerne sa compétence et son fonctionnement, les données actuelles sur les objectifs opérationnels, visés aux articles 11 à 16 compris.

Toute entité, visée à l'alinéa premier, est responsable pour la fourniture à la Banque des données de prestations ou à l'entrée dans cette dernière des propres données conformément aux directives techniques rendues disponibles par le département.

Le Ministre définit les données que chaque entité, visée à l'alinéa premier, met au moins à la disponibilité de la Banque des données des prestations, ainsi que la fréquence et la façon dont ces données doivent être rendues disponibles.

Art. 20. § 1^{er}. Les entités du domaine politique du Logement utilisent la Banque des données des prestations comme instrument politique afin de développer et d'implémenter une politique de logement social efficiente et afin de permettre à la commission d'inspection d'évaluer les prestations d'une SHM.

§ 2. Les données d'une Banque des données de prestations sont conservées tant qu'elles sont nécessaires dans le cadre des agréments des SHM, afin d'implémenter la politique du logement social et d'assurer le suivi de la politique du logement social.

§ 3. Les entités du domaine politique du Logement ont accès aux données de la Banque des données des prestations qu'elles fournissent elles-mêmes.

L'accès aux données de la Banque des données des prestations ne peut être accordé qu'aux fonctionnaires des entités du politique du Logement et aux membres de la commission d'inspection, pour autant que cet accès soit exigé en fonction de l'évaluation des prestations des SHM, ou en fonction de l'entretien technique de la Banque des données des prestations.

Dans le cadre de recherches scientifiques axées sur la politique en cette matière et à des conditions contractuelles et dans les limites des tâches, le Ministre ou son mandataire peut transmettre les données de la Banque des données des prestations dont le produit reste la propriété de la Communauté flamande. Des informations statistiques dérivées peuvent être utilisées sous forme agrégée en vue d'informer le public.

Art. 21. Le département est responsable du pilotage de la Banque des données des prestations.

Section III. — L'évaluation des prestations des SHM

Art. 22. § 1^{er}. Il est créée une équipe d'inspecteurs constituée de douze personnes disposant conjointement de l'expertise et de l'expérience suivantes :

1° connaissance des aspects sociaux et de bien-être du logement, notamment la viabilité, la certitude de logement, l'intégration et les chances égales des habitants;

2° connaissance des matières financières, industrielles et administratives et expérience au niveau des entreprises;

3° connaissance de l'organisation et du financement du logement social;

4° connaissance de la vente et de la location de biens immobiliers et expérience en matière de développement de projets de logement.

Le Ministre nomme les membres de l'équipe d'inspecteurs, visée à l'alinéa premier, après un appel public aux candidatures.

§ 2. Une commission d'inspecteurs est créée par évaluation des prestations, dans laquelle sont admis les membres suivants de l'équipe d'inspecteurs sur la base de leur expertise spécifique :

1° un membre disposant au moins de la compétence, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 1°;

2° un membre disposant au moins de la compétence, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 2°;

3° un membre disposant au moins de la compétence, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°;

Au moins un des membres de la commission d'inspection doit également disposer de la compétence et expérience, visées au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 4°.

Chaque membre de la commission d'inspection a un suppléant, provenant de l'équipe d'inspecteurs.

L'équipe des inspecteurs désigne les membres de la commission d'inspecteurs, visés à l'alinéa premier ainsi que les suppléants. Les membres désignent un président parmi eux.

§ 3. Le Ministre fixe le montant de l'indemnité des membres de la commission d'inspection.

§ 4. Dans les limites des crédits disponibles à cet effet au budget de la Communauté flamande, le Ministre peut entièrement ou partiellement prendre les frais de l'évaluation des prestations à charge.

Art. 23. La commission d'inspection évalue périodiquement, une fois tous les quatre ans, les prestations de chaque SHM après une inspection de la SHM en question.

En dérogation à l'alinéa premier, le Ministre peut décider :

1° que la commission d'inspection procède, dans le délai visé à l'alinéa premier, à l'évaluation prioritaire des prestations d'une ou plusieurs SHM;

2° que la commission d'inspection procède, dans le délai visé à l'alinéa premier, à une deuxième ou ultérieure évaluation du domaine ou des domaines de prestation pour le(les)quel(s) la SHM en question a obtenu une évaluation "susceptible d'être améliorée" ou "insuffisante";

3° que la commission d'inspection remet à plus tard l'évaluation du domaine ou des domaines de prestation pour le(les)quel(s) la SHM en question a obtenu une évaluation "excellente" ou "bonne".

Art. 24. § 1^{er}. Au moins deux mois avant la date à laquelle une inspection de la SHM aura lieu, la commission d'inspection génère un résultat provenant de la Banque des données des prestations de manière standardisée pour la SHM en question.

La commission d'inspection informe immédiatement la SHM en question du résultat provenant de la Banque des données des prestations par envoi sécurisé.

§ 2. Si la SHM en question constate que les données sur lesquelles ce résultat provenant de la Banque des données des prestations ne sont pas correctes, complètes ou récentes, elle actualisera son registre digital de prestations dans la Banque des données des prestations dans un délai d'un mois commençant le jour suivant la notification, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa deux.

Art. 25. Au plus tard un mois avant la date à laquelle une inspection aura lieu à la SHM, la SHM en question transmet tous les documents et données qui sont pertinents pour l'évaluation des prestations de la SHM à la commission d'inspection par envoi sécurisé.

Le Ministre peut définir les documents et données qui doivent être transmis à la commission d'inspection pour l'évaluation des prestations des SHM.

Si la commission d'inspection constate que les documents ou données qui lui ont été transmis conformément à l'alinéa premier, ne sont pas corrects, complets ou récents, elle peut demander les documents ou données manquants à la SHM en question. La SHM en question transmet les documents ou données manquants à la commission d'inspection par envoi sécurisé.

Art. 26. Au plus tard dix jours ouvrables avant la date à laquelle une inspection aura lieu à la SHM, la commission d'inspection transmet les documents suivants à la SHM :

- 1° le produit provenant de la Banque des données des prestations le plus récent pour la SHM en question;
- 2° une liste des membres du personnel de la SHM en question qui seront en tout cas entendus pendant l'inspection.

Art. 27. L'inspection par la commission d'inspection se déroule sur la base des directives du scénario de l'évaluation des prestations des SHM à définir par le Ministre. Préalablement à la décision du Ministre, la communication de scénario ainsi que toute modification de ce dernier sera présentée au Gouvernement flamand.

Art. 28. § 1^{er}. La commission d'inspection note son évaluation des prestations de la SHM en question dans un rapport d'inspection provisoire qui est transmis à la SHM en question par envoi sécurisé dans un délai de dix jours ouvrables commençant le jour suivant le dernier jour de l'inspection.

Le rapport d'inspection provisoire contient au moins les données suivantes :

- 1° une introduction avec brève explication de la structuration de l'évaluation des prestations;
- 2° un tableau récapitulatif montrant l'évaluation des prestations de la SHM en question par objectif opérationnel et, pour autant que d'application, l'évaluation finale par domaine de prestation;
- 3° une description succincte de la SHM en question, ses antécédents et le cadre dans lequel elle opère;
- 4° pour chacun des objectifs opérationnels, pour autant que d'application, une évaluation "excellente", "bonne", "susceptible d'être améliorée" ou "insuffisante", accompagnée d'une motivation et référence aux indicateurs de prestations et aux informations provenant des interviews;
- 5° pour chacun des domaines de prestation, une évaluation "excellente", "bonne", "susceptible d'être améliorée" ou "insuffisante", accompagnée d'une motivation et référence aux indicateurs de prestations et aux informations provenant des interviews;
- 6° des recommandations pour la SHM en question;
- 7° un avis au Ministre sur les mesures à prendre pour la SHM en question;
- 8° des recommandations pour la politique du logement flamande.

§ 2. La commission d'inspection explique le rapport d'inspection provisoire lors de la première assemblée du conseil d'administration de la SHM en question qui suit la mise à la disposition du rapport d'inspection provisoire et qui doit être organisée dans un délai de six semaines commençant le jour de la mise à la disposition du rapport d'inspection provisoire.

Dans un délai d'un mois commençant le jour suivant l'explication, visée à l'alinéa premier, la SHM en question peut transmettre ses remarques sur le rapport d'inspection provisoire par envoi sécurisé à la commission d'inspection.

Art. 29. Compte tenu des remarques de la SHM, visées à l'article 28, § 2, alinéa deux, la commission d'inspection établit un rapport d'inspection définitif qui est immédiatement transmis au département et à la SHM en question par envoi sécurisé.

Dans un délai d'un mois commençant le jour suivant la notification, visée à l'alinéa premier, la SHM en question peut transmettre une réaction au rapport d'inspection définitif à la commission d'inspection, dans laquelle elle indique, le cas échéant, quelles initiatives elle prendra en vue d'améliorer ses prestations. La SHM en question envoie une copie de sa réaction au département par envoi sécurisé.

Art. 30. Le département présente le rapport d'inspection définitif, l'éventuelle réaction de la SHM et son avis final au Ministre. Le Ministre décide quelles seront les mesures, visées à la section IV, qu'il liera à l'évaluation des prestations de la SHM en question. La décision du Ministre est transmise à la commission d'inspection et envoyée à la SHM en question par envoi sécurisé.

Art. 31. Le département publie la décision du Ministre sur l'évaluation des prestations, le rapport d'inspection définitif de l'évaluation des prestations et l'éventuelle réaction de la SHM en question.

Le Ministre fixe le mode dont la publication, visée à l'alinéa premier, se déroule.

Section IV. — Mesures pouvant être liées à l'évaluation des prestations

Art. 32. S'il ressort du rapport d'inspection définitif de l'évaluation des prestations d'une SHM qu'elle a obtenu une évaluation finale "excellente" ou "bonne" pour un ou plusieurs domaines de prestations, le Ministre peut imposer une ou plusieurs des mesures suivantes :

1° la non évaluation des domaines de prestation pour lesquels la SHM en question a obtenu une évaluation finale "excellente" ou "bonne" lors de la prochaine évaluation des prestations;

2° une remise à plus tard de la première évaluation des prestations suivante;

3° la désignation des domaines de prestation pour lesquels la SHM en question a obtenu une évaluation finale "excellente" ou "bonne", en tant qu'exemple pour les autres SHM.

Art. 33. § 1^{er}. S'il ressort du rapport d'inspection définitif de l'évaluation des prestations d'une SHM qu'elle a obtenu une évaluation finale "susceptible d'être améliorée" ou "insuffisante" pour un ou plusieurs domaines de prestation, le Ministre peut obliger la SHM en question d'établir et d'exécuter un plan d'amélioration.

Le plan d'amélioration comprend les actions concrètes que la SHM en question propose afin d'améliorer les prestations au niveau d'un ou plusieurs objectifs opérationnels qui font partie du domaine ou des domaines de prestation pour le(s)quel(s) la SHM a obtenu une évaluation finale "susceptible d'être améliorée" ou "insuffisante". Les actions proposées doivent être spécifiques, mesurables, acceptables, axées sur le résultat et limitées dans le temps.

§ 2. Dans un délai de trois mois commençant le jour suivant la décision du Ministre, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, la SHM en question transmet un plan d'amélioration au département par envoi sécurisé. Le département présente le plan d'amélioration, conjointement avec son avis, au Ministre. Le Ministre prend une décision d'approbation entière ou partielle ou de désapprobation du plan d'amélioration. La décision du Ministre est transmise, conjointement avec les éventuelles conditions, remarques ou propositions d'adaptation, à la commission d'inspection et à la SHM en question par envoi sécurisé.

Si le Ministre considère que le plan d'amélioration est insuffisant ou non réalisable ou si, dans le délai visé à l'alinéa premier, aucun plan d'amélioration n'est transmis au département, il peut décider d'imposer un ou plusieurs des mesures, visées à l'article 34.

§ 3. Le Ministre procède aux actions nécessaires, dont une évaluation des prestations faisant l'objet du plan d'amélioration, afin de vérifier l'exécution du plan d'amélioration. Il décide également le délai pendant lequel le plan d'amélioration doit être exécuté.

Art. 34. S'il ressort du rapport d'inspection définitif de l'évaluation des prestations d'une SHM qu'elle a obtenu une évaluation finale "insuffisante" pour un ou plusieurs domaines de prestation, le Ministre peut imposer la mesure, visée à l'article 33, ainsi qu'une ou plusieurs des mesures, visées à l'article 48, alinéa premier, du Code flamand du Logement.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa premier, le Gouvernement flamand peut proposer d'imposer une des mesures, visées à l'article 48, alinéa premier, du Code flamand du Logement.

CHAPITRE IV. — Dispositions transitoires et finales

Art. 35. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à toutes les SHM dont l'agrément a été octroyé avant la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté, sauf accordé conformément au décret du 21 décembre 1998 portant création d'une Société flamande du Logement, soit conformément au Code flamand du Logement, à condition :

1° que l'agrément comme SHM vaut jusqu'à la date à laquelle le Ministre prend une décision sur les mesures liées à la première évaluation des prestations d'une SHM, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2020;

2° que la SHM doit, pour rester agréée comme SHM, répondre, en dérogation à l'article 3, aux conditions, visées à l'article 3, alinéa premier, 1° et 5°, et aux engagements, visés à l'article 3, alinéa premier, 2° et 3°;

3° que l'agrément comme SHM peut être retiré si une SHM ne remplit plus les conditions, visées à l'article 3, alinéa premier, 1° et 5°, et dans les cas, visés à l'article 3, alinéa premier, 2° et 3°;

4° que les SHM doivent conformer leurs statuts aux statuts modèles, visés à l'article 7, § 1^{er} ou § 2, dans un délai de douze mois, commençant le jour suivant le jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté;

5° que lors de la première évaluation des prestations, la commission d'inspection peut uniquement accorder, en dérogation à l'article 28, § 1^{er}, alinéa deux, 5°, une évaluation finale des prestations "excellente", "bonne" ou "susceptible d'être améliorée" pour chacun des domaines de prestation.

6° que si le Ministre considère que le plan d'amélioration que la SHM doit établir suite à une première évaluation des prestations, est insuffisant ou non réalisable, il peut, en dérogation à l'article 33, § 2, alinéa trois, obliger la SHM en question d'adapter le plan d'amélioration ou imposer une anticipation de la prochaine évaluation des prestations.

Art. 36. Tant que le registre digital des prestations ne peut pas être fourni par la SHM en question, la VMSW, fournit, en dérogation à l'article 18, alinéa premier, les données actuelles relatives aux objectifs opérationnels, visés aux articles 11 à 16 compris, à la Banque des données des prestations.

Art. 37. Si une SHM fusionne avec une autre SHM en reprenant cette SHM, la commission d'inspection tient compte, lors de sa prochaine évaluation des prestations, des rapports d'inspection définitifs de la dernière évaluation des prestations avant la fusion et elle évalue, le cas échéant, l'exécution des plans d'amélioration résultant de cette évaluation des prestations.

Art. 38. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2011, à l'exception :

1° des articles 7, 8, 22 et 35, 4°, et des articles 38 et 39, qui entrent en vigueur le jour de la publication au *Moniteur belge* du présent arrêté;

2° des articles 17, 18, 19, 20, 21, 34 et 36, qui entrent en vigueur à une date à fixer par le Gouvernement flamand.

Art. 39. La Ministre flamande ayant le logement dans ses attributions est chargée de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 22 octobre 2010.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 1^{re}**STATUTS MODELES D'UNE SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE A BUT SOCIAL****I. DENOMINATION, SIEGE, DUREE, OBJECTIF**

Article 1^{er}. La (dénomination de la société) : est une société civile qui a adopté la forme juridique d'une société coopérative à responsabilité limitée à but social, tel qu'établi dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code du Logement flamand et qui est active dans la Région flamande.

Le siège est établi à dans la Région flamande.

La société a été créée le Elle a une durée indéterminée.

Elle peut être dissolue par une décision de l'assemblée générale, en vertu des règles et conditions en vigueur en matière de modifications des statuts, et suite à une obligation de fusion et de retrait d'agrément imposée par le Gouvernement flamand.

Art. 2. La société a été agréée le comme société de logement social par le Gouvernement flamand, conformément à l'article 40 du Code flamand du Logement, sous le numéro xxxx.

L'agrément vaut pour une durée indéterminée, commençant à partir de la date du premier agrément.

Art. 3. En sa qualité de société de logement social agréée par le Gouvernement flamand, la société s'engage :

1° au respect des obligations et à l'exécution des missions qui lui sont légalement imposées ou auxquelles elle s'est contractuellement engagée;

2° à l'acceptation du contrôle tel que réglé par le Code flamand du Logement et par ses arrêtés d'exécution;

3° à adopter les statuts modèles établis par le Gouvernement flamand et à l'adaptation immédiate de ses statuts à toute modification ultérieure que le Gouvernement flamand apporterait à ces statuts modèles;

4° à adopter la procédure de l'évaluation des prestations de la société de logement social telle que décidée par le Gouvernement flamand;

5° à désigner un commissaire chargé des contrôles tels que prévus au Code des Sociétés;

6° à disposer d'un système adéquat de contrôle interne;

7° à autoriser la VMSW à gérer ses moyens financiers qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement quotidien.

Art. 4. La société a pour but :

1° d'améliorer les conditions de logement des familles et personnes isolées en besoin d'être logées, notamment les familles et personnes isolées les plus en besoin d'être logées, en assurant une offre suffisante d'habitations sociales tant de location que d'achat, éventuellement y compris les équipements communs, tout en prêtant attention à leur intégration dans la structure de logement locale;

2° de contribuer à la revalorisation du patrimoine d'habitations par la rénovation, l'amélioration et l'adaptation d'habitations ou de bâtiments inadaptés ou, si nécessaire, par leur démolition et remplacement;

3° d'acquérir des terrains et des immeubles en vue de la réalisation de projets de logement social et d'assurer la disponibilité de parcelles dans les lotissements sociaux.

Une partie des habitations de location sociale doit être adaptée aux besoins des grandes familles, des personnes âgées et des personnes handicapées.

II. CAPITAL SOCIAL, ACTIONS

Art. 5. La partie fixe du capital social s'élève à euros. Le capital social est constitué d'actions nominatives ayant chacune une valeur nominale de euros.

Chaque associé s'engage à s'inscrire à aux moins actions.

Les associés doivent immédiatement honorer 25 % de la valeur de leurs actions. Le solde peut, en fonction des besoins de la société, être demandé par le conseil d'administration. Les versements demandés ne peuvent annuellement pas être supérieurs à 10 % du montant des actions sociales (s'applique uniquement aux nouveaux agréments).

Le Gouvernement flamand a le droit de s'inscrire au nom de la Région flamande à au maximum un quart du capital social en cas d'agrément, de fusion ou de conversion de la société.

Les associés ne peuvent pas poursuivre un avantage de fortune, ou tout au plus un avantage limité.

Les associés peuvent demander une copie des inscriptions au registre des actions par lesquelles ils sont concernés. La copie comprend le nom de la société, sa forme juridique étant nominativement mentionnée ainsi que le nom du titulaire, la date d'adhésion et le nombre d'actions dont il est titulaire. Les versements partiels effectués par l'associé en vue du versement total des actions décrites sont également mentionnés en ordre chronologique.

Les associés suivants sont vêtus d'une responsabilité (il)limitée. (à compléter)

III. ADMINISTRATION

Art. 6. La société est dirigée par un conseil, composé de membres. La durée du mandat est fixée à année(s).

Le conseil d'administration est composé des membres suivants :

(nom) (nom de l'organisation) (administration publique ou non)

.....

Les administrateurs qui exercent leur mandat en qualité de représentant d'une province, d'une commune, d'un centre public d'aide sociale, sont élus parmi les candidats qui sont proposés par les administrations publiques concernées. Le mandat échoit d'office sur la demande de l'administration publique qui l'a proposé à la société par lettre recommandée.

Lorsque la Région flamande, une province, des communes et des centres publics d'aide sociale possèdent conjointement la majorité du capital social, leurs délégués doivent être majoritaires dans le conseil d'administration.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la fonction de directeur ou d'autre membre du personnel de la société.

Art. 7. Les administrateurs sont nommés et démis par l'assemblée générale.

Art. 8. Le conseil d'administration est obligé de respecter et de faire respecter le contrôle tel que réglé dans le Code flamand du Logement.

Art. 9. Le conseil d'administration assure un système adéquat de contrôle interne.

Art. 10. Le conseil d'administration émet annuellement un rapport sur la façon dont la société a contrôlé le but social tel que défini à l'article 4. Ce rapport doit notamment mentionner que les dépenses en matière d'investissements, de frais de fonctionnement et de rémunérations sont destinées à promouvoir la réalisation du but social de la société. Ce rapport est inséré dans le rapport annuel.

Art. 11. Dans les limites des statuts, le conseil d'administration est compétent pour toutes les matières qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale. Le conseil d'administration délibère et décide de tout ce qui intéresse la société.

Le conseil d'administration peut confier l'administration quotidienne à un comité de direction créé en son sein qui agit en tant qu'organe de la société. Le conseil d'administration établit un règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur comprend les modalités relatives à l'application des statuts et du règlement des matières de la société en général, et peut être imposé aux associés ou à leurs ayants droit pour autant que tel est jugé être dans l'intérêt de la société.

La composition du comité de direction et de ses compétences est réglée dans ce règlement.

Le règlement d'ordre intérieur ne contient pas de mesures qui sont contraires aux lois, décrets, arrêtés d'exécution ou statuts.

Le règlement stipule que la voix du président est décisive en cas d'égalité des voix, en cas de vote secret la décision est rejetée.

Un jeton de présence est accordé aux administrateurs s'élevant à euros, tel qu'établi par l'assemblée générale.

Art. 12. Le directeur a la qualité d'employé de la société. Sans préjudice des règlements légaux, le conseil d'administration établit les modalités de la rémunération du directeur.

Le directeur exerce un emploi à temps plein qui ne peut pas être combiné avec un autre emploi, rémunéré ou lucratif ou non ayant directement ou indirectement trait au fonctionnement ou au ressort de la société.

Moyennant l'autorisation du conseil d'administration, une dérogation à l'interdiction de cumul pour les activités ayant directement ou indirectement trait au fonctionnement ou au ressort de la société peut être accordée. Cette autorisation ne peut avoir trait qu'à l'exercice d'une activité temporaire et non à temps plein.

Tant pour les cumuls d'activités concurrentes ou non concurrentes, le conseil d'administration doit accorder son autorisation tout en vérifiant si cette activité ne compromet pas les obligations, la dignité et l'indépendance du directeur et que des conflits et des confusions d'intérêts ne sont pas générés.

IV. COMPTE ANNUEL, FONDS DE RESERVE, DIVIDENDE

Art. 13. Chaque année, le rapport annuel et le compte annuel, clôturés le 31 décembre, sont établis. Ces documents sont déposés, conjointement avec le rapport du commissaire au siège social pendant les quinze jours précédant l'assemblée générale afin de pouvoir être consultés par les associés.

L'exercice comptable coïncide avec l'année calendaire.

Art. 14. Après déduction des pertes antérieures, le bénéfice de l'exercice comptable est réparti comme suit :

1° l'assemblée générale déduit annuellement un montant s'élevant au moins à un vingtième du bénéfice nette afin de constituer un fonds de réserve. L'obligation de cette déduction prend fin lorsque le fonds de réserve a atteint un dixième de la partie fixe du capital social;

2° les associés peuvent recevoir une dividende, sur le montant réellement versé des actions auxquelles ils se sont inscrit, qui ne peut pas excéder le taux visé à l'article 1^{er}, § 2, 6°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le conseil national pour la coopération en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération;

3° La partie restante du bénéfice est ajoutée aux autres fonds de réserve ou dépensée pour l'aide ou l'accompagnement fixés par l'assemblée générale aux organisations à but social.

V. ASSEMBLEE GENERALE

Art. 15. L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires.

Elle se réunit au moins une fois par an, dans les six mois suivant la clôture des comptes, à (le lieu), le (date) à (heure).

Le président du conseil d'administration, ou plusieurs membres du conseil d'administration conjointement, convoque(nt) les assemblées générales annuelles ainsi que les assemblées générales particulières ou extraordinaires.

La convocation s'effectue suivant les modalités établies dans le règlement d'ordre intérieur avec mention de l'ordre du jour.

Art. 16. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, en l'absence du président, par le vice-président, ou l'absence tant du président que du vice-président, par l'administrateur le plus âgé.

Art. 17. La Région flamande, la province, les communes et les centres publics d'aide sociale disposent d'autant de voix qu'ils disposent d'actions. Personne des autres associés peut participer au vote avec plus d'un dixième du nombre de votes liés aux actions représentées.

VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION

Art. 18. Le patrimoine de la société dissoute est transféré à une société de logement social désignée par le Gouvernement flamand, après apurement du passif et remboursement éventuel aux associés de leur apport.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 octobre 2010 établissant les conditions complémentaires et la procédure pour l'agrément comme société de logement social et fixant la procédure d'évaluation des prestations des sociétés de logement social.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 2

STATUTS MODELES D'UNE SOCIETE ANONYME A BUT SOCIAL

I. DENOMINATION, SIEGE, DUREE, OBJECTIF

Article 1^{er}. La (dénomination de la société) : est une société civile qui a adopté la forme juridique d'une société anonyme à but social, tel qu'établi dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code du Logement flamand et qui est active dans la Région flamande.

Le siège est établi à dans la Région flamande.

La société a été créée le

Elle peut être dissolue par une décision de l'assemblée générale, en vertu des règles et conditions en vigueur en matière de modifications de statuts, et suite à une obligation de fusion et de retrait d'agrément imposée par le Gouvernement flamand.

Art. 2. La société a été agréée le comme société de logement social par le Gouvernement flamand, conformément à l'article 40 du Code flamand du Logement, sous le numéro xxxx.

L'agrément vaut pour une durée indéterminée, commençant à partir de la date du premier agrément.

Art. 3. En sa qualité de société de logement social agréée par le Gouvernement flamand, la société s'engage :

1° au respect des obligations et à l'exécution des missions qui lui sont légalement imposées ou auxquelles elle s'est contractuellement engagée;

2° à l'acceptation du contrôle tel que réglé par le Code flamand du Logement et par ses arrêtés d'exécution;

3° à adopter les statuts modèles établis par le Gouvernement flamand et à l'adaptation immédiate de ses statuts à toute modification ultérieure que le Gouvernement flamand apporterait à ces statuts modèles;

4° à adopter la procédure de l'évaluation des prestations de la société de logement social telle que décidée par le Gouvernement flamand;

5° à désigner un commissaire chargé des contrôles tels que prévus au Code des Sociétés;

6° à disposer d'un système adéquat de contrôle interne;

7° à autoriser la VMSW à gérer ses moyens financiers qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement quotidien.

Art. 4. La société a pour but :

1° d'améliorer les conditions de logement des familles et personnes isolées en besoin d'être logées, notamment les familles et personnes isolées les plus en besoin d'être logées, en assurant une offre suffisante d'habitations sociales tant de location que d'achat, éventuellement y compris les équipements communs, tout en prêtant attention à leur intégration dans la structure de logement locale;

2° de contribuer à la revalorisation du patrimoine d'habitations par la rénovation, l'amélioration et l'adaptation d'habitations ou de bâtiments inadaptés ou, si nécessaire, par leur démolition et remplacement;

3° d'acquérir des terrains et des immeubles en vue de la réalisation de projets de logement social et d'assurer la disponibilité de parcelles dans les lotissements sociaux.

Une partie des habitations de location sociale doit être adaptée aux besoins des grandes familles, des personnes âgées et des personnes handicapées.

II. CAPITAL SOCIAL, ACTIONS

Art. 5. Le capital social s'élève à euros. Le capital social est constitué d'actions nominatives ayant chacune une valeur nominale de euros.

Les (nouveaux) associés doivent immédiatement honorer 25 % de la valeur de leurs actions. Le solde peut, en fonction des besoins de la société, être demandé par le conseil d'administration. Les versements demandés ne peuvent annuellement pas être supérieurs à 10 % du montant des actions sociales (s'applique uniquement aux nouveaux agréments).

Le Gouvernement flamand a le droit de s'inscrire au nom de la Région flamande à au maximum un quart du capital social en cas d'agrément, de fusion ou de conversion de la société.

Les associés ne peuvent pas poursuivre un avantage de fortune, ou tout au plus un avantage limité.

Les associés obtiennent une copie des inscriptions au registre des actions par lesquelles ils sont concernés. La copie comprend le nom de la société, sa forme juridique étant nominativement mentionnée ainsi que le nom du titulaire, la date d'adhésion et le nombre d'actions dont il est titulaire. Les versements partiels effectués par l'associé en vue du versement total des actions décrites sont également mentionnés en ordre chronologique.

Les associés suivants sont vêtus d'une responsabilité (il)limitée. (à compléter)

III. ADMINISTRATION

Art. 6. La société est dirigée par un conseil, composé de (au moins trois) membres. La durée du mandat est fixée à année(s) (au maximum 6 ans).

Le conseil d'administration est composé des membres suivants :

(nom) (nom de l'organisation) (administration publique ou non)

.....

Les administrateurs qui exercent leur mandat en qualité de représentant d'une province, d'une commune, d'un centre public d'aide sociale, sont élus parmi les candidats qui sont proposés par les administrations publiques concernées. Le mandat échoit d'office sur la demande de l'administration publique qui l'a proposé à la société par lettre recommandée.

Lorsque la Région flamande, une province, des communes et des centres publics d'aide sociale possèdent conjointement la majorité du capital social, leurs délégués doivent être majoritaires dans le conseil d'administration.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la fonction de directeur ou d'autre membre du personnel de la société.

Art. 7. Les administrateurs sont nommés et démis par l'assemblée générale.

Art. 8. Le conseil d'administration est obligé de respecter et de faire respecter le contrôle tel que réglé dans le Code flamand du Logement.

Art. 9. Le conseil d'administration assure un système adéquat de contrôle interne.

Art. 10. Le conseil d'administration émet annuellement un rapport sur la façon dont la société a contrôlé le but social tel que défini à l'article 4. Ce rapport doit notamment mentionner que les dépenses en matière d'investissements, de frais de fonctionnement et de rémunérations sont destinées à promouvoir la réalisation du but social de la société. Ce rapport est inséré dans le rapport annuel.

Art. 11. Dans les limites des statuts, le conseil d'administration est compétent pour toutes les matières qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale. Le conseil d'administration délibère et décide de tout ce qui intéresse la société.

Le conseil d'administration peut confier l'administration quotidienne à un comité de direction créé en son sein qui agit en tant qu'organe de la société. Le conseil d'administration établit un règlement d'ordre intérieur. Le règlement d'ordre intérieur comprend les modalités relatives à l'application des statuts et du règlement des matières de la société en général, et peut être imposé aux associés ou à leurs ayants droit pour autant que tel est jugé être dans l'intérêt de la société.

La composition du comité de direction et de ses compétences est réglée dans ce règlement.

Le règlement d'ordre intérieur ne contient pas de mesures qui sont contraires aux lois, décrets, arrêtés d'exécution ou statuts.

Le règlement stipule que la voix du président est décisive en cas d'égalité des voix, en cas de vote secret la décision est rejetée.

Un jeton de présence est accordé aux administrateurs s'élevant à euros, tel qu'établi par l'assemblée générale.

Art. 12. Le directeur a la qualité d'employé de la société. Sans préjudice des règlements légaux, le conseil d'administration établit les modalités de la rémunération du directeur.

Le directeur exerce un emploi à temps plein qui ne peut pas être combiné avec un autre emploi, rémunéré ou lucratif ou non ayant directement ou indirectement trait au fonctionnement et au ressort de la société.

Moyennant l'autorisation du conseil d'administration, une dérogation à l'interdiction de cumul pour les activités ayant directement ou indirectement trait au fonctionnement ou au ressort de la société peut être accordée. Cette autorisation ne peut avoir trait qu'à l'exercice d'une activité temporaire et non à temps plein.

Tant pour les cumuls d'activités concurrentes ou non concurrentes, le conseil d'administration doit accorder son autorisation tout en vérifiant si cette activité ne compromet pas les obligations, la dignité et l'indépendance du directeur et que des conflits et des confusions d'intérêts ne sont pas générés.

IV. COMPTE ANNUEL, FONDS DE RESERVE, DIVIDENDE

Art. 13. Chaque année, le rapport annuel et le compte annuel, clôturés le 31 décembre, sont établis. Ces documents sont déposés, conjointement avec le rapport du commissaire au siège social pendant les quinze jours précédant l'assemblée générale afin de pouvoir être consultés par les associés.

L'exercice comptable coïncide avec l'année calendaire.

Art. 14. Après déduction des pertes antérieures, le bénéfice de l'exercice comptable est réparti comme suit :

1° l'assemblée générale déduit annuellement un montant s'élevant au moins à un vingtième du bénéfice nette afin de constituer un fonds de réserve. L'obligation de cette déduction prend fin lorsque le fonds de réserve a atteint un dixième de la partie fixe du capital social;

2° les associés peuvent recevoir une dividende, sur le montant réellement versé des actions auxquelles ils se sont inscrit, qui ne peut pas excéder le taux visé à l'article 1^{er}, § 2, 6°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrégation des groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le conseil national pour la coopération en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération;

3° la partie restante du bénéfice est ajoutée aux autres fonds de réserve ou dépensée pour l'aide ou l'accompagnement fixés par l'assemblée générale aux organisations à but social.

V. ASSEMBLEE GENERALE

Art. 15. L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires.

Elle se réunit au moins une fois par an, dans les six mois suivant la clôture des comptes, à (le lieu), le (date) à (heure).

Le président du conseil d'administration, ou plusieurs membres du conseil d'administration conjointement, convoque(nt) les assemblées générales annuelles ainsi que les assemblées générales particulières ou extraordinaires.

La convocation s'effectue suivant les modalités établies dans le règlement d'ordre intérieur avec mention de l'ordre du jour.

Art. 16. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, en l'absence du président, par le vice-président, ou l'absence tant du président que du vice-président, par l'administrateur le plus âgé ou par le plus âgé en années de service présent.

Art. 17. La Région flamande, la province, les communes et les centres publics d'aide sociale disposent d'autant de voix qu'ils ont d'actions.

Personne des autres associés peut participer au vote avec plus d'un dixième du nombre de votes liés aux actions représentées.

VI. DISSOLUTION, LIQUIDATION

Art. 18. Le patrimoine de la société dissoute est transféré à une société de logement social désignée par le Gouvernement flamand, après apurement du passif et remboursement éventuel aux associés de leur apport.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 octobre 2010 établissant les conditions complémentaires et la procédure pour l'agrément comme société de logement social et fixant la procédure d'évaluation des prestations des sociétés de logement social.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2010 — 4322

[C — 2010/35986]

3 DECEMBER 2010. — **Besluit van de Vlaamse Regering houdende de gedeeltelijke verdeling van de provisionele kredieten ingeschreven onder de basisallocaties FB0 FB001 0100 en FB0 FB003 0100 van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2010**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 18 december 2009 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2010, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, artikelen 64 en 66;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor financiën en begroting, gegeven op 2 december 2010;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Het provisionele krediet, zoals ingeschreven op basisallocatie FB0 FB001 0100 van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2010, wordt voor een bedrag van 750.000 euro als volgt verdeeld naar de volgende basisallocaties :

(bedragen in euro)

verdeling van			verdeling naar		
begrotingsartikel	ks*	krediet	begrotingsartikel	ks*	Krediet
FB0 FB001 0100	NGK	750.000	FC0 FD100 4150	NGK	109.000
			FC0 FD101 4334	NGK	173.000
			FC0 FD102 4410	NGK	468.000
* kredietsoort					

De in deze tabel vermelde bedragen worden gevoegd bij de overeenkomstige kredieten voor het begrotingsjaar 2010.