



Vlaams
Parlement

ingediend op **1893** (2018-2019) – Nr. 1
15 februari 2019 (2018-2019)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx

over de studie
'Kosteneffectiviteit en efficiëntie
van sociale huisvestingsmaatschappijen
en sociale verhuurkantoren'
van het Steunpunt Wonen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Martine Taelman;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

INHOUD

1. Toelichting door het Steunpunt Wonen	4
2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden	8
3. Antwoorden van het Steunpunt Wonen	9
4. Extra vragen en opmerkingen van de commissieleden met antwoorden van het Steunpunt Wonen	10
5. Slotopmerkingen	11
Gebruikte afkortingen	12
Bijlage: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen hield op 7 februari 2019 een gedachtewisseling met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen over hun studie 'Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren', gepubliceerd in het najaar van 2018.

De *waarnemend voorzitter* herinnert eraan dat de gedachtewisseling wordt georganiseerd op verzoek van Katrien Partyka, naar aanleiding van de vraag om uitleg over de kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) die zij recent heeft gesteld aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding (*Hand. VI.Parl. 2018-19, 17 januari 2019, 16-19*).

De presentatie die bij de gedachtewisseling werd gebruikt, is te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting door het Steunpunt Wonen

Het Steunpunt Wonen wordt vertegenwoordigd door de coauteurs van de studie, Katleen Van den Broeck, onderzoeker, en Sien Winters, coördinator.

Sien Winters zegt dat de studie tot stand kwam met hulp van veel mensen en instanties die data en commentaar leverden. Vooreerst geeft ze enkele vergelijkende gegevens van SHM's en SVK's die voornamelijk afkomstig zijn uit administratieve databanken. De gegevens dateren van 31 december 2016. Enkel bij het ontbreken van cijfers van die datum hebben onderzoekers gegevens van een ander moment gebruikt. Er zijn bijna dubbel zoveel SHM's als SVK's, namelijk negentig, en hun woningpatrimonium bedraagt iets meer dan honderdvijftigduizend tegenover een kleine tienduizend. Een SHM beheert gemiddeld een kleine tweeduizend woningen, een SVK een kleine tweehonderd. Beide hebben voornamelijk woongelegenheden in stedelijk gebied, bij de SHM's een iets, maar niet significant, groter aandeel. Het aandeel appartementen is hoger bij de SVK's, namelijk twee op drie. De woongelegenheden van de SHM's tellen gemiddeld iets meer slaapkamers dan die van de SVK's, terwijl het gemiddelde aantal gezinsleden wel iets hoger is. De woningbezetting is dus bij de SVK's iets hoger. Dat blijkt ook uit de gezinstypes. Waar bij de SVK's ongeveer één op twee huishoudens kinderen heeft, is dat bij de SHM's minder dan één op drie. Bewoners van SHM-woningen wonen er al heel lang, wat zich weerspiegelt in de hogere gemiddelde leeftijd van de bewoner.

Voor het bepalen van de methode zijn de onderzoekers vertrokken van de beheerscyclus van de overheid. In dit geval beogen de Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit Sociale Huur, het ministerieel besluit Basisbegeleidingstaken enzovoort betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en sociale inclusie. Die doelen zijn overgenomen in de strategische doelstellingen, die op hun beurt omgezet worden in operationele doelen zoals sociale woningen bouwen, sociale woningen verhuren, huurders begeleiden enzovoort. SHM's en SVK's moeten output leveren: een aantal nieuwe woningen in beheer nemen, een aantal huurders begeleiden enzovoort. Ze krijgen daarvoor geld en personeel, de zogenaamde input. Om van in- naar output te gaan zijn er de instrumenten: leningfinanciering, huursubsidies, werkingssubsidies voor SVK's, fiscale voordelen enzovoort. Of met de ingezette middelen een bepaald effect kan worden bereikt, hangt sterk af van de context. Het is nodig de effecten te controleren voor die context.

De efficiëntie is de verhouding tussen in- en output, gedefinieerd als volgt: "De mate waarin de kosten in verhouding staan tot de gerealiseerde output.". Er wordt daarop nagegaan of een bepaald resultaat, bijvoorbeeld een bijkomende

sociale woning, kan worden bereikt met meer of minder middelen. Als twee SHM's eenzelfde resultaat bereiken, is diegene die daar het minst middelen voor moet inzetten het efficiëntst. De onderzoekers voerden een efficiëntieonderzoek waarbij vooral gekeken werd naar het effect van schaal. Kosteneffectiviteit is de verhouding tussen de kosten (dus de input) en de effecten: de mate waarin de middelen die een overheid inzet, tot de gewenste effecten leiden. Daarbij hebben de onderzoekers vooral gekeken naar het verschil tussen SVK's en SHM's.

Om de twee aspecten te onderzoeken, is niet alleen een duidelijk doelstellingen-kader nodig, dat zoals gezegd werd gehaald uit de Vlaamse regelgeving, maar ook goede data over output, effecten, kosten. De output werd gehaald uit de prestatiedatabank, de visitatierapporten enzovoort; de effecten uit administratieve data over de socialehuurpopulatie, het Grote Woononderzoek 2013 enzovoort. Het aantal SVK-woningen in dat woononderzoek is beperkt. De onderzoekers hebben daarvoor dan ook geen significante resultaten gevonden, maar weten niet of er gewoon geen effect is dan wel dat er te weinig data zijn om dat te bepalen. De kosten zijn gehaald uit de boekhoudingen en de begroting van de overheid. Voorts hebben de SVK's een representatief staal van 450 woningen in de huurschatter ingevoerd, wat een overzicht oplevert van de kenmerken van de woning en de markthuursprijs.

Tot slot hebben de onderzoekers lang gewerkt aan een goede methode voor de berekening van de kosten. Ze hebben daarvoor twee benaderingen gevolgd. Vooreerst berekenden ze de overheidsuitgaven voor de twee systemen over een lange periode. Om de nadelen van die aanpak te compenseren is er een tweede methode met uiteraard ook nadelen gebruikt.

Katleen Van den Broeck geeft wat meer uitleg bij de eerste berekeningswijze. Op aanraden van een begeleidingsgroep is ervoor geopteerd de uitgaven over een periode van veertig jaar te inventariseren, zijnde de periode waarna een nieuwbouwwoning volgens de SHM's toe is aan een grondige renovatie. Om de overheidsuitgaven te actualiseren naar de huidige waarde, werd een sociale discontovoet gehanteerd. Bij Europese studies is de sociale discontovoet doorgaans 4 tot 5 procent. Het Planbureau gebruikt 3 tot 4 procent. Omdat de intrestvoeten op het moment van het onderzoek laag waren, is in de studie gekozen voor de vrij lage sociale discontovoet van 3 procent.

De overheidsuitgave van een SVK-woning is geraamd volgens het systeem dat gold in 2016. De grootste kost zijn de werkingssubsidies van alle overheden, dus Vlaams maar ook gemeentelijk, gepuurd uit de boekhouding van de SVK's. Het jaar 2016 was een uitzonderingsjaar omdat de SVK's een eenmalige subsidie kregen om hun financiële situatie te verbeteren. Die eenmalige subsidies zijn uit de studie gehouden. 69 procent van de SVK-huurders kreeg in december 2016 een huurtoelage, dus een subsidie of een premie. Voorts zijn er nog de premies voor de renovatie van woningen verhuurd via een SVK en de minderontvangsten door de verlaging van de onroerende voorheffing en het daarbij horende verlies van opcentiemen op provinciaal en gemeentelijk niveau. Alles opgeteld levert dat de totale overheidsuitgaven op, wat, gedeeld door het aantal woningen, dan de gemiddelde uitgave per woning geeft.

Bij SHM-woningen is de grootste kost het financieringssysteem, dus de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Momenteel zijn dat FS3-leningen aan een rentevoet van -1 procent, waarbij de maatschappijen de intrest en een klein deeltje van het kapitaal niet betalen. De leningen zijn begrensd tot een maximum subsidiabele woning- en grondkost. Voorts wordt het private deel van de infrastructuursubsidies, nodig om de gronden bouwklaar te maken, mee in rekening gebracht. Als kosten worden dus ingebracht: de btw-minderontvangsten – voor een SHM-woning wordt 6 procent gerekend, voor

andere nieuwbouwwoningen 21 procent –; de minderontvangsten ten gevolge van de verlaging van de onroerende voorheffing en de daarbij horende opcentiemen; de vrijstelling van de verkooprechten bij grondverwerving; de gewestelijke sociale correctie; de premies voor energiebesparende investeringen, in dit geval de REG- en VKF-premies. Die bedragen worden voor veertig jaar berekend, geactualiseerd aan de sociale discontovoet van 3 procent.

In een gemiddelde situatie geeft dat over veertig jaar slechts een klein kostenverschil tussen een SHM- en een SVK-woning. Als elke SVK-huurder echter een huursubsidie van gemiddeld 150 euro krijgt, wordt dat systeem duurder dan een SHM-woning; zonder enige subsidie is het systeem dan weer heel wat goedkoper. In het onderzoek worden de kosten van een SHM ook berekend zonder en mét FS3-lening voor grondverwerving. Dat de hypothesen de uitkomst bepalen, toont de spreker voorts aan met een vergelijking van de kostprijs als er een termijn van vijftig in plaats van veertig jaar tussen bouw en grondige renovatie is. Voor een SHM-woning blijft de overheidskost dan min of meer dezelfde omdat de grootste kost, namelijk de lening, terugbetaald is na 33 jaar. Een SVK-woning wordt dan heel wat duurder omdat de subsidies elk jaar moeten worden betaald. Een andere variant is de intrestvoet van de FS3-leningen die een betekenisvol verschil in kosten voor SHM-woningen oplevert. Kortom, de aannames en het financieringssysteem maken een beduidend verschil. De uitgaven geven ook geen juist beeld van de kosten omdat in het SHM-systeem vermogensopbouw gebeurt; eens afbetaald zijn de woning en de grond immers eigendom van de maatschappij. Daarom werd een tweede kostprijsberekening ingevoerd, namelijk de methode van de gebruikskost.

Volgens *Sien Winters* beschouwt die methode geen levenscyclus maar een doorsnede op één moment, in dit geval de totale kost voor het gebruik van een woning gedurende een maand. Die bestaat uit: de intrest op het geleend en het eigen vermogen dat in de woning zit en dus niet kan belegd worden; de waarde-evolutie van de woning, dus de depreciatie of de waardeestijging bij stijgende marktprijzen; de onderhoudskosten; de beheerskosten. Omdat kapitaalsaflossingen een vermogen opbouwen, worden die niet als kosten meegerekend. Het uitgangspunt is dat de huurmarktwaarde van de woning de gebruikskost benadert, zoals het theoretisch is als de huurmarkt perfect werkt. Hoewel de huurmarkt zeker niet perfect werkt, zijn er voldoende aanwijzingen dat in Vlaanderen gebruikskost en huurmarktwaarde dicht bij elkaar liggen.

De markthuurprijs van een SHM-woning is gemiddeld 575 euro, van een SVK-woning 544 euro. Dat verschil is te verklaren door de verschillen in woningkenmerken, onder meer de andere woontypologie en een gemiddeld groter aantal kamers. Bovenop de markthuurprijs komt de kost voor sociale verhuring. De sociale verhuurders moeten immers voldoen aan meer regels, inventarissen aanleggen, woningen toewijzen, kandidaat-huurders en huurders begeleiden. Voor een SHM is die kost kleiner dan voor een SVK. De onderzoekers hebben dan de gebruikskost verdeeld over de drie partijen: de huurder, de verhuurder en de overheid. Bij SHM-woningen is de kost voor de huurder de nettohuurprijs zoals die vermeld staat in de databanken van de VMSW: gemiddeld iets minder dan 300 euro. De kost voor de verhuurder is in het geval van de SHM's de intering op het eigen vermogen, alsook het nulrendement, eigenlijk een opportunitetskost. Een private verhuurder verwacht rendement, een SHM niet. De maatschappij zou dat rendement echter kunnen beleggen en er zo intrest voor verkrijgen, of er een andere woning mee kunnen zetten. Voor de SHM kost een woning zo een kleine 40 euro per maand. De kost voor de overheid is de derde pijler.

Bij een SVK-woning is de kost voor de huurder de nettohuur, zijnde de huurprijs van het SVK min de huurtoelage. De SVK-verhuurders verhuren hun woningen 15 procent onder de markthuurwaarde aan het SVK: gemiddeld 449 euro terwijl de

marktprijs 544 euro is. Die lagere huurprijs wordt gecompenseerd doordat het SVK een deel van het beheer overneemt, doordat de verhuurder fiscale voordelen krijgt, doordat hij aanspraak kan maken op een renovatiepremie. Uiteindelijk is de kost voor de verhuurder ongeveer 20 euro per maand. Uiteraard onder de gehanteerde hypothesen; wordt daaraan gesleuteld, dan zal de kostprijs licht wijzigen. Zonder huurtoelage stijgt de kost voor de SVK-huurder en daalt de kost voor de overheid. Met huurtoelage gebeurt het omgekeerde.

De spreker besluit dat een SVK-woning de overheid meer kost dan een SHM-woning, maar dan vooral de gebruikskost en niet de uitgavenstroom over veertig jaar, omdat daar de vermogensopbouw niet meegerekend wordt. Als de huursubsidie aangepast wordt, zal dat verschil toenemen. Het is echter niet omdat de kost van een systeem lager is dat het ook meer kosteneffectief is. Om dat te kennen, moet de kost in verhouding gebracht worden tot het effect. Om het effect te beoordelen, is het bereiken van vier woondoelen, zijnde beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid, en drie andere beleidsdoelen inzake sociaal, ruimtelijk en economisch beleid, zo geobjectiveerd mogelijk beoordeeld. Daarvoor werden zoveel mogelijk kwantitatieve indicatoren gebruikt, maar indien die ontbraken, werd er een kwalitatieve beoordeling aan toegevoegd. Voor elk doel is de score beargumenteerd en is er een indicatie gegeven van de sterkte van het argument. Het eindoordeel is afhankelijk van het gewicht dat wordt toegekend aan de doelen. De onderzoekers hebben dergelijk eindoordeel niet geveld omdat dat aan beleidsmakers en actoren toekomt.

Op het vlak van beschikbaarheid komen SVK's beter uit de vergelijking. Er zijn immers sterke aanwijzingen dat zij een zwakkere doelgroep bereiken dan de SHM's. De analyse van objectieve kwaliteitsindicatoren levert geen verschil in kwaliteit op tussen beide systemen. Dat de tevredenheid over de woning bij bewoners van SHM's hoger is, doet vermoeden dat de kwaliteit van die woningen iets beter is. De energiezuinigheid is aantoonbaar beter in SHM-woningen. Omdat er in het Grote Woononderzoek 2013 te weinig gegevens zijn, is er geen verschil in betaalbaarheid aantoonbaar, maar alle indicatoren wijzen erop dat de betaalbaarheid voor SVK-huurders minder goed is dan voor SHM-huurders. Ze betalen immers een groter deel van de kosten. Het Steunpunt Wonen deed ook enkele simulaties met hypothetische huishoudens waaruit bleek dat hetzelfde huishouden meer betaalt in een SVK-woning dan in een SHM-woning.

De woonzekerheid wordt beoordeeld aan de hand van contractduur en aantal uithuiszettingen. Huurders van SVK-woningen hebben minder zekerheid omdat de huurwoning in private handen is en het contract van bepaalde duur is. Door recente aanpassingen is de woonzekerheid in SHM-woningen minder groot dan voordien, maar ze blijft wel zeer groot. De cijfers voor uithuiszettingen zijn duidelijk minder goed voor SVK-woningen dan voor SHM-woningen. Op het vlak van sociale doelen hebben SVK's en SHM's een andere eigenheid, wat ook tot uiting komt in de kosten. SVK's zijn beter in en besteden meer tijd aan individuele begeleiding, terwijl SHM's goed scoren op de samenwerking met welzijns- en gezondheidsorganisaties voor het realiseren van nieuwe projecten. De beoordeling van de ruimtelijke doelen hebben de onderzoekers niet kunnen objectiveren, dus enkel kwalitatief beoordeeld. SHM's kunnen bijdragen tot ruimtelijke doelen omdat zij woningen bouwen, bijvoorbeeld kernen versterken. SVK's moeten het doen met woningen die er al zijn. Met zijn nieuwbouw zal het SVK Pro ook een ruimtelijk beleid kunnen voeren. Over economische doelen konden de onderzoekers geen uitspraken doen.

Katleen Van den Broeck legt uit dat de efficiëntie per organisatie beoordeeld is en dus niet meer volgens SVK's tegenover SHM's. Dat gebeurt in twee fases: het schatten van de relatieve efficiëntiegraden en het verklaren van de efficiëntiegraden aan de hand van onder andere schaal. Om de efficiëntie op organisatieniveau te

bepalen, worden input en output vergeleken. Om de input te bepalen, worden uit de boekhoudkundige gegevens per organisatie de som van de werkings- en onderhoudskosten gedistilleerd. Idealiter zouden er continue outputgegevens beoordeeld worden, maar zo zijn er niet veel; daarom zijn ook ordinale outputgegevens in aanmerking genomen. Voor de continue output zijn voor de SHM's de nieuw gerealiseerde woningen en voor de SVK's de nieuw in beheer genomen woningen in aanmerking genomen. Tot de outputgegevens horen voorts de financiële gezondheidsindex, het percentage betaalde huur en, voor de SHM's, de scores van de visitatiecommissie per strategische doelstelling.

Aan de hand van enkele grafieken toont de spreker hoe het programma te werk gaat om te bepalen welke organisaties efficiënt zijn voor hun input. Bij de SVK's is er geen direct verband tussen schaal en efficiëntie, bij de SHM's eerder een negatief verband. Het kan echter zijn dat andere factoren het beeld verstoren, bijvoorbeeld dat grotere organisaties eerder in stedelijke context opereren. Om dat te corrigeren, hebben de onderzoekers een multivariabele analyse toegepast met kenmerken van de organisatie, haar actieterrein en haar huurders. Als die variabelen in rekening gebracht worden, heeft voor SHM's de schaal een negatief effect op de efficiëntie. Voor de SVK's is er meestal geen verband vast te stellen.

De onderzoekers kunnen niet beoordelen of de beperkingen op het vlak van data het resultaat mee bepalen. Het effect is echter niet uitzonderlijk, want studies in het Verenigd Koninkrijk komen tot dezelfde conclusie. Ook in Nederland blijkt uit onderzoek dat een fusie van woningcoöperaties geen eenduidig effect heeft op de efficiëntie en, net als in Vlaanderen, evenmin op de gemiddelde kost. Allicht zijn er ook andere doelstellingen voor schaalvergroting dan efficiëntie. Het is dan zaak na te gaan of er data zijn om die te evalueren. Misschien hebben kleine en grote organisaties elk eigen voordelen en is het zaak die te combineren door eerder samenwerking dan fusie te stimuleren.

2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

Michèle Hostekint vraagt of de onderzoekers weten wat de SVK-Pro-hervorming voor effecten zal hebben op kosten en efficiëntie. Net als de gewone SVK-woningen zullen die niet zorgen voor een publieke spaarpot.

Katrien Partyka concludeert dat de efficiëntie en effectiviteit in grote mate afhangen van de taakomschrijvingen en niet van de intrinsieke eigenschappen van het model. De hogere kosten van de SVK's vloeien dus voort uit hun bijkomende taken. De hogere kosten resulteren niet in betere resultaten, maar dat is niet inherent aan het model, maar het gevolg van het financieringssysteem, het takenpakket en het systeem van toewijzing. Vermogensopbouw en woonzekerheid zijn twee kenmerken van het SHM-model. Het treft haar dat schaalvergroting een negatief effect heeft op de efficiëntie van de SHM's, terwijl de schaalvergroting net om die reden ingevoerd is. Is er een manier om de totale gebruikskost van de SVK-woningen te laten dalen zonder de doelstellingen naar beneden te halen? Hoe zou het SVK-Pro-model in deze vergelijking scoren? Wat zijn eigenlijk de plannen met de woonmaatschappij? Welke invloed zou die hebben op de kosteneffectiviteit? De intensievere begeleiding door SVK's is een belangrijke factor in de hogere gebruikskost. Is dat aantoonbaar of een inschatting? Of spelen er andere factoren? Ze vraagt of de onderzoekers aanbevelen elk systeem te laten bestaan of één nieuw te maken met de beste kenmerken van beide. Geven de data een indicatie welke keuze de beste zou zijn?

Marc Hendrickx leest dat SVK's gemakkelijker bepaalde doelgroepen bereiken. Hebben die personen zich eerst gewend tot SHM's?

Björn Anseeuw drukt zijn waardering voor de uitgebreide en diepgaande studie uit. De onderzoekers maken voorbehoud bij de kwaliteit van sommige data en stellen dat de aannames de conclusies bepalen. Bij SVK's is de gebruikskost hoger. Kan het beleid daar iets aan doen zonder in te boeten aan dienstverlening? Omdat de doelgroep anders is, gaat een vergelijking tussen de twee systemen nooit helemaal op. Die complementariteit is heel erg belangrijk.

De studie kan geen verband vinden tussen schaalgrootte en efficiëntie. Zou het kunnen dat hoe kleiner de SHM hoe minder representatief en kwalitatief de data zijn? Kan dat de resultaten beïnvloeden? Kan volgens de onderzoekers een hybride model van een grote SHM met veel kleine antennes de voordelen van beide systemen combineren en zo tot meer efficiëntie leiden? Tot slot vraagt hij of de kosten van de overheidsschulden in de balans van de SHM's meegerekend zijn.

3. Antwoorden van het Steunpunt Wonen

Sien Winters legt uit dat de btw-vermindering vanaf 1 januari 2017 van 21 naar 12 procent voor nieuwbouwwoningen verhuurd via SVK's eigenlijk de voornaamste vorm van subsidie voor SVK Pro is. Nu is het zo dat een eigenaar die verhuurt via een SVK, ongeveer 20 euro minder krijgt dan indien hij zou verhuren op de private markt. Hij kan daar diverse motieven voor hebben, onder meer sociaalvoelendheid. Een investeerder, uit op rendement, zal daar echter geen genoeg mee nemen. Als niets wijzigt aan de aannames zou met de btw-daling de eigenaar een hoger rendement halen op de sociale dan op de private huurmarkt, tussen de 10 en 20 euro per maand. Het valt moeilijk te beoordelen of dat volstaat om een investeerder over de brug te halen en of de kost dan te hoog wordt voor de overheid.

Katleen Van den Broeck vult aan dat ook met de andere berekeningsmethode de SVK's aanzienlijk duurder worden omdat de btw-verlaging na 2016 nog als extra kost voor de overheid moet worden gerekend.

Het Steunpunt Wonen zal niet oordelen of het beter is beide systemen te verenigen of naast elkaar te laten bestaan, aldus *Sien Winters*. Argumenten om het verschil te behouden zijn: de eigen cultuur, de eigen netwerken, een specifieke expertise. Het voornaamste argument om het verschil wel weg te werken is de gelijke behandeling van huurders. Nu is de nettohuur van een SVK-woning heel wat hoger, wat nog kan worden weggewerkt door enkel het financieringssysteem aan te passen, bijvoorbeeld de huursubsidie op te trekken. Een andere zaak is de begeleiding. Een SVK-huurder heeft meer kans om goed begeleid te worden omdat het kantoor daar subsidies voor krijgt. Nochtans hebben ook SHM's kwetsbare huurders die gebaat zouden zijn bij een gelijkaardige begeleiding.

Als men beslist de twee systemen gelijk te schakelen, dient men het subsidiesysteem gelijk te trekken door bijvoorbeeld de sociale huur volledig te subsidiëren via een subjectsubsidie. Een andere optie is de takenpakketten van SVK's en SHM's te verruimen door ze ook elkaars taken te laten vervullen. Een nauwere samenwerking, een grote organisatie met kleine lokale antennes is een andere mogelijkheid. Tot slot is er de fusie. Oorspronkelijk vroeg de minister het Steunpunt Wonen ook de integratiemogelijkheden te onderzoeken, maar de tijd was te kort en in die korte tijd is de opdracht dan nog enkele keren uitgebreid, onder meer met de tweede kostenbenadering. Het is mogelijk fusie te onderzoeken, maar het is een discussie die ook de sector en het beleid, met ondersteuning van het agentschap Wonen-Vlaanderen kan voeren. Het is aan de bewindvoerders om daarna te beslissen.

Katleen Van den Broeck verwacht dat SVK Pro geen effect zal hebben op de efficiëntie omdat uit het onderzoek blijkt dat schaal geen effect heeft op de relatieve efficiëntie. Of de efficiëntie door de woonmaatschappij zal verhogen, zal afhangen van de organisatiewijze en de vormgeving. Tevredenheid van de klanten is nu niet geanalyseerd, maar uit ander onderzoek blijkt dat kleinere maatschappijen op dat vlak beter scoren. Een grote organisatie die met kleine lokale antennes werkt, zou de troeven van beide kunnen verenigen. Het onderzoek ging over de bestaande organisaties die alle klein of middelgroot zijn. Het zou kunnen dat hele grote organisaties wel efficiënter zijn, maar dat viel niet te berekenen omdat er daarvan vooralsnog geen in Vlaanderen zijn.

Elke maatschappij en kantoor moet zijn boekhoudkundige gegevens op dezelfde manier neerleggen bij de VMSW en de outputgegevens komen uit de prestatie-databank en de visitatierapporten. Er is dus geen gevaar dat de gegevens van kleinere organisaties van mindere kwaliteit zijn.

Het Steunpunt Wonen heeft volgens *Sien Winters* geen informatie of de cliënten van de SVK's eerst vergeefs bij een SHM aanklopten.

Katleen Van den Broeck wijst erop dat de gebruikskost drie componenten heeft: van de overheid, de huurder en de verhuurder. Ze vermoedt dat de commissie-leden willen weten hoe de kost voor de overheid kan dalen. Als de dienstverlening niet in het gedrang mag komen, betekent dit dat het aandeel van huurder of verhuurder dient te stijgen.

4. Extra vragen en opmerkingen van de commissieleden met antwoorden van het Steunpunt Wonen

Katrien Partyka denkt dat het nu aan de parlementsleden is om met de minister te spreken over verder onderzoek en debat.

Björn Anseeuw ziet het verschil in aantal uithuiszettingen als een indicatie van het verschil in doelpubliek. Is het niet nodig de behoefte aan begeleiding te objectiveren zodat een gelijke behandeling van een gelijk type huurder mogelijk wordt? Hij suggereert ook de maatschappelijke kost vanuit het standpunt van de huurder te bepalen, dus na te gaan in hoeverre een betere begeleiding door de SVK's de maatschappelijke kost drukt.

Sien Winters vindt het een goed idee om de behoefte aan ondersteuning te objectiveren en de subsidies nodig voor goede begeleiding daaraan aan te passen. De SVK's begeleiden nu een zeer kwetsbare groep en de overheid geeft hun net daarom middelen voor begeleiding. Als de overheid ervoor opteert om twee systemen te behouden, is het mogelijk nog meer te differentiëren in doelgroep en toewijzingssysteem. Als ze kiest voor fusie, kan de begeleiding en de dienstverlening nog steeds afhankelijk gemaakt worden van de kenmerken van de huurder.

Katleen Van den Broeck beaamt dat de kost van de begeleiding hoog is. De SHM's moeten met de leningsfinanciering niet alleen bouwen maar ook huurders begeleiden. Als de behoeften geobjectiveerd worden, dus als de verschillende soorten huurders meer gelijk worden, kan de subsidie daaraan aangepast worden en meer worden gelijkgetrokken, afhankelijk van de noden van de huurder.

Ook het in kaart brengen van de maatschappelijke kosten en baten van de huurbegeleiding door SVK's vindt ze een goed idee, want daardoor is er misschien minder begeleiding van huurders nodig door andere welzijnsorganisaties. Het Steunpunt Wonen beschikt over weinig data om die baten in kaart te brengen,

maar er zijn zeker aanvullende gunstige effecten op het vlak van onder meer gezondheid, schuldbemiddeling, dakloosheid enzovoort.

5. Slotopmerkingen

Katrien Partyka drukt ten slotte ook haar wens uit om gegevens ter beschikking te hebben over de extra baten van de huurbegeleiding door SVK's en om daarover een onderzoek te voeren. Het zou een goede zaak zijn als de overheid zou kunnen bepalen welk huurdersprofiel welke ondersteuning nodig heeft en die dan uitkeert ongeacht het verhuursysteem.

De *waarnemend voorzitter* besluit dat er nog heel wat studiewerk te verrichten is. Het volgende parlement en de volgende regering zullen zeker weten wat te doen op dit vlak.

Björn ANSEEUW,
waarnemend voorzitter

Valerie TAELEMAN
Marc HENDRICKX,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

btw	belasting over de toegevoegde waarde
FS3	besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten (citeeropschrift: Financieringsbesluit)
REG	rationeel energiegebruik
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VKF	Vlaams Klimaatfonds
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen