

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 151

van **MAXIM VEYS**

datum: 17 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Fusies actoren en regelgevend kader voor woonmaatschappijen

In de beleidsnota kondigt de minister aan een onderzoek te voeren naar de juridische mogelijkheden voor een fusie van sociale verhuurkantoren (SVK's) en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). In 2020 start de minister vervolgens met een traject voor het opstellen van een regelgevend kader voor woonmaatschappijen, waarin de dienstverlening van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen wordt samengebracht. Dit traject moet tegen 1 januari 2023 afgerond zijn. De activiteiten van SHM's en SVK's moeten tegen 1 januari 2023 geïntegreerd zijn in één woonactor met maar één speler per gemeente.

Ook SVK Pro zal binnen de nieuwe structuur van de woonmaatschappij verdere groeikansen krijgen om uit te groeien tot een volwaardige werkwijze om het aanbod te verruimen.

1. Hoe staat het met het juridisch onderzoek naar de mogelijkheden voor een fusie tussen SVK's en SHM's? Krijgt het parlement hier inzage in?
2. Wanneer start de minister met een traject voor het opstellen van een regelgevend kader voor woonmaatschappijen?
3. Graag een overzicht van de gerealiseerde fusies tussen twee of meer SHM's de voorbije 10 jaar (2009-2019) en de doorlooptijd van het gehele traject per fusie. Daarbij ook graag een overzicht van de kosten verbonden aan het fusieproces, eveneens per fusie.
4. De minister wenst te gaan naar 1 woonactor per gemeente.
Graag een overzicht van de huidige werkgebieden van SHM's en SVK's in Vlaanderen.
5. Graag een overzicht van de gemeenten die tegen 1 januari 2023 over een woonmaatschappij moeten beschikken en welke SHM's en SVK's daartoe concreet dienen te fuseren.
6. Er namen 3 verschillende private partijen deel aan de SVK Pro-proefprocedure. Zij dienden samen 5 verschillende verhuurbeloftes in.
Graag een stand van zaken. Is de datum waarop de woningen beschikbaar zullen zijn al overeengekomen?

ANTWOORD

op vraag nr. 151 van 17 januari 2019

van **MAXIM VEYS**

1-2. Het onderzoek zit nog in de opstartfase. Het juridische onderzoek naar de mogelijkheden is daarbij een belangrijk maar niet het enige referentiepunt. Daarom dat mijn administratie in eerste instantie de lokale besturen, de sector van huisvestingsmaatschappijen en de sector van sociale verhuurkantoren zal betrekken om een aantal pistes te verkennen die men in de praktijk ook werkbaar ziet. Op basis daarvan en de uitgangspunten in het regeerakkoord zal juridisch onderzoek meer duidelijkheid moeten brengen over de mogelijkheden. Het onderzoek is niet opgezet als een sterk afgelijnde opdracht met een concreet rapport als eindresultaat. Mocht dat het geval zijn, dan zou ik die resultaten uiteraard met het parlement delen. De bedoeling van het onderzoek bestaat er in de eerste plaats in om samen met de administratie en de betrokken actoren oplossingen te zoeken voor de juridische en vennootschapsrechtelijke uitdagingen die gepaard gaan met de ambitie om tot woonmaatschappijen te komen. Het resultaat van het onderzoek moet een concreet decreetsvoorstel zijn, dat juridisch en beleidsmatig is onderbouwd. Dat resultaat hoop ik u in elk geval dit jaar voor te leggen.

3. In 2011 vond de fusie plaats tussen de SHM's Scheldevallei, De Goede Werkmanswoning en WoninGent, waarbij ook woningen van de stad Gent werden overgedragen. De nieuwe naam luidde **WoninGent**.

In 2012 vond een fusie plaats tussen de SHM's Elk Zijn Huis uit Zomergem en De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen. De nieuwe naam luidde: **Meetjeslandse Bouwmaatschappij**.

In 2017 vonden opnieuw een aantal fusieoperaties plaats. Zo was er de fusie tussen de Dendermondse Volkswoningen en de Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting Gewest Aalst. De nieuwe naam luidde **De Volkswoningen**. Daarnaast fuseerden ook de SHM's uit Aarschot (Samenw. Mij. voor Goedkope Woningen), Tienen (Huisvesting Tienen) en Landen (Sociale Huisvesting regio Landen) tot één nieuwe SHM, genaamd **CNUZ**. Tenslotte werden in 2017 nog vier SHM's omgevormd tot twee SHM's. De SHM Eigen Haard is Goud Waard uit Lauwe werd opgesplitst. De woningen van deze SHM die in Menen lagen, gingen naar de SHM Ons Dorp uit Menen, waarvan de naam veranderde in **!Mpuls**. De woningen van de SHM Eigen Haard is Goud Waard die in Kortrijk lagen, gingen naar de SHM Goedkope Woning uit Kortrijk. Tegelijk met die laatste operatie werd de Zuid-West-Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gefusioneerd met Goedkope Woning. De nieuwe naam werd **Wonen Regio Kortrijk**.

In 2018 vonden vijf fusiebewegingen plaats. Zo is **Woonpunt Schelde-Rupel** het resultaat van de fusie tussen de Zwijsrechtse Huisvestingsmaatschappij en de Sociale Bouwmaatschappij Schelle. **WoonAnker Waas** was het resultaat van de fusie tussen WoonAnker uit Temse en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen van Sint-Gillis-Waas. De fusie tussen de Deinse Bouwmaatschappij en de Merelbeekse Sociale Woningen leidde tot de nieuwe naam **HABITARE+**. **De Woonbrug** werd de nieuwe naam van de gefuseerde SHM's De Heibloem uit Olen en Eigen Haard uit Herentals. Tenslotte werd in 2018 ook de fusie voltrokken tussen de SHM's Eigen Woning (Puurs), Gezellige Woningen (Bornem) en de SHM Kleine Landeigendom Klein Brabant, waarbij die laatste SHM tot dan toe enkel koopactiviteiten ontwikkelde. De naam van de fusiemaatschappij werd **Woonveer Klein Brabant**.

In 2019 vond één fusie plaats, namelijk die tussen de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek (Ingelmunster). De nieuwe naam werd **IZI Wonen**.

Over de doorlooptijden van deze fusies is geen structurele informatie beschikbaar. In 2017 heeft mijn administratie in samenwerking met een extern advocatenkantoor wel een draaiboek fusies ontwikkeld waarin een stappenplan is opgenomen om tot een juridisch onderbouwde fusie te komen. Hierbij gaat men uit van een doorlooptijd van minstens vijf maanden.

Met betrekking tot de kosten die met de fusies zijn verbonden is evenmin structurele informatie beschikbaar. In 2017 ging het besluit van de Vlaamse Regering tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering over de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties van kracht. Dat besluit maakt een subsidie mogelijk voor gefuseerde SHM's indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Tot op heden werd aan 10 fusiemaatschappijen een dergelijke fusiesteun uitbetaald. Hieronder vindt u een overzicht van de ingediende kosten en de effectief uitbetaalde subsidies:

SHMNummer	SHMNaam	ingediende kosten in €	uitbetaalde fusiesteun in €
4070	De Volkswoningen	327 666,81	258 500,00
3280	Impuls	208 681,64	193 050,00
2455	CNUZ	280 868,85	279 950,00
3230	Wonen Regio Kortrijk	366 016,47	353 200,00
1320	Woonpunt Schelde-Rupel	222 177,15	173 300,00
4230	Habitare+	174 409,87	172 806,68
1170	De Woonbrug	181 272,41	179 700,00
4320	Woonanker Waas	276 180,06	263 850,00
3210	IZI Wonen	191 747,14	160 700,00
1256	Woonveer Klein-Brabant	236 976,24	2330,00

4. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de huidige werkgebieden van SVK's. In bijlage 2 vindt u een overzicht van de huidige werkgebieden van SHM's. Het werkgebied van een SHM strekt zich juridisch gesproken uit over heel Vlaanderen. Het werkgebied van een SHM werd hier afgebakend tot het gebied waarin de SHM woningen sociaal verhuurt of zal verhuren en/of sociale koopwoningen (of sociale kavels) realiseert, zal realiseren of heeft gerealiseerd in de voorbije 10 jaar.
5. Hierover is nog geen uitsluitsel. Zoals vermeld onder vraag 1 worden de verschillende pistes eerst in kaart gebracht in samenwerking met de betrokken actoren. Op basis daarvan worden verdere beslissingen genomen.
6. Van de 5 ingediende verhuurbeloftes werd er uiteindelijk in 1 geval ook een raamovereenkomst gesloten. Dit betreft een project met 15 appartementen die tegen eind 2021 beschikbaar zouden zijn. Op dit moment wordt de proefprocedure geëvalueerd en bekeken waar er eventueel bijsturing nodig is.

BIJLAGEN

1. [Overzicht van de werkgebieden per SVK](#)
2. [Overzicht van de werkgebieden per SHM](#)