

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 13
van **MAXIM VEYS**
datum: 15 oktober 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Aandeelhoudersstructuur

In het regeerakkoord staat vermeld dat de stemrechten van private aandeelhouders op de algemene vergadering worden beperkt waardoor de private aandeelhouders gezamenlijk maximaal een aantal stemrechten kunnen uitoefenen gelijk aan de vereiste meerderheid verminderd met één stem. Hiermee zorgt de regering er de facto voor dat lokale besturen het beleid van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kunnen bepalen zonder al te veel inmenging van particuliere aandeelhouders. Deze beleidskeuze lijkt ingegeven door de vraag van enkele huisvestingsmaatschappijen en niet door een algemeen probleem.

1. In hoeveel SHM's bestaat het aantal stemgerechtigden uit een meerderheid aan private aandeelhouders?
Graag het percentage private aandeelhouders per SHM en dit voor alle SHM's in Vlaanderen.
Graag ook een vermelding van de verschillende aandeelhouders met corresponderend het aantal aandelen.
2. Waarom wil deze regering 'de impact' van publieke aandeelhouders op de SHM's versterken?
3. Welke problemen komen vandaag voort uit het gebrek aan impact van publieke aandeelhouders in bepaalde SHM's?
4. Is dit geen inbreuk op het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM)?
5. Hoe strookt deze ingreep met het eerdere beleidsvoornemen om sociale verhuurders meer autonomie toe te kennen?

ANTWOORD

op vraag nr. 13 van 18 oktober 2019

van **MAXIM VEYS**

1. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de nominale waarde van de aandelen van particuliere aandeelhouders ten opzichte van de totale nominale waarde van de aandelen per sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), zoals die gekend was op 1 januari 2019. Daaruit blijkt dat bij acht SHM's het aantal stemgerechtigde aandelen van private aandeelhouders een meerderheid uitmaakt. Ik beschik niet over een verdere detaillering van die private aandeelhouders.
- 2-3. Er zijn verschillende redenen om de impact van de publieke aandeelhouders op de woonactoren te versterken. De meest voor de hand liggende reden is dat op die manier het overheidsbelang kan worden gevrijwaard om de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting ten volle te kunnen uitoefenen.

Daarbij aanvullend is het ook duidelijk dat de rol en de verantwoordelijkheid van de lokale besturen in het lokaal woonbeleid de afgelopen decennia sterk zijn toegenomen. Lokale besturen zijn decretaal aangeduid als regisseurs van het woonbeleid en het sociaal woonbeleid maakt daar uiteraard een belangrijk deel van uit. Gemeenten beschikken al over een aantal instrumenten zoals de lokale toewijzingsreglementen en hun vereist akkoord over sociale woonprojecten vooraleer die in de planning kunnen opgenomen worden. Een belangrijke rol in de raden van bestuur van de SHM's kan deze rol nog versterken. Het stelt hen vooral in de mogelijkheid om het beleid van de SHM's mee uit te tekenen.

Dit argument speelt in het bijzonder als het gaat over de realisatie van het bindend sociaal objectief (BSO). Lokale besturen decretaal zijn immers verantwoordelijk voor het behalen van dit objectief inzake sociaal woonaanbod, wat moeilijker afdwingbaar is als de publieke overheden niet voldoende zeggenschap hebben om de noodzakelijke veranderingen in de organisatie van de woonactoren door te voeren.

Die noodzakelijke veranderingen houden ook sterk verband met initiatieven die de afgelopen jaren werden genomen om de SVK's en de SHM's aan te zetten tot professionalisering waarbij het Vlaams Gewest verschillende incentives heeft aangereikt en verplichtingen heeft ingebouwd. Voor die professionalisering werd schaalvergroting als belangrijkste noodzaak ervaren in de overtuiging dat grotere organisaties beter zijn uitgerust om bijkomende woningen te realiseren, een bredere waaier van diensten te kunnen aanbieden en sterker en meer professioneel georganiseerd te zijn.

Die nood aan schaalvergroting is niet enkel ingegeven vanuit efficiëntie-overwegingen. Omdat een SHM deel uitmaakt van een breder veld van gemeentelijke actoren om tot een afgestemd beleid te komen, spelen ook motieven mee die niet rechtsreeks met de intrinsieke werking van een SHM te maken hebben. Wanneer een lokaal bestuur en (eengemaakte) woonactor met een sterker publiek zeggenschap, bij wijze van voorbeeld, één op één de wijze van participatie in stadsontwikkelingsprojecten of de rolverdeling in het sociaal beleid kunnen bespreken, zal dit tot een krachtigere verwevenheid van het lokaal bestuur met de woonactor leiden.

Hoewel het aantal SHM's met een meerderheid aan aandelen in handen van private aandeelhouders eerder beperkt is, is dit niet het geval voor het aantal SHM's waarbij private aandeelhouders in voldoende mate vertegenwoordigd zijn om bijvoorbeeld een omvorming van de vennootschap tegen te houden (vanaf 20% van de aandelen).

Deze maatregel is dan ook nauw verbonden met het voornemen van de Vlaamse Regering om tegen 1 januari 2023 te evolueren tot één woonactor per gemeente, waarin de huidige activiteiten van SHM's en SVK's zijn ondergebracht.

Ten slotte blijkt uit het feit dat de nominale waarde van de aandelen in handen van private aandeelhouders slechts een fractie uitmaakt van het balanstotaal, dat het nooit de bedoeling is geweest van private aandeelhouders om op financieel vlak substantieel bij te dragen tot het sociaal woonaanbod. De financiering van de huisvestingsprojecten wordt enkel gedragen door publieke middelen en de huurgelden van (sociale) huurders. Omwille van deze redenen is het logischer dat de publieke aandeelhouders meer zeggenschap verdienen over de vennootschap.

4. Een aantasting van het eigendomsrecht van particuliere aandeelhouders is slechts ongeoorloofd voor zover er sprake is van een onbillijk evenwicht. In een context waarbij private aandeelhouders nooit een relevante kapitaalinbreng hebben gedaan en niet bijdragen in de financiering en subsidiëring van de sociale huisvestingsprojecten, de aandeelhouders steeds vrijwillig kunnen uittreden en daarbij, volgens de statutaire bepalingen, de nominale waarde van hun aandelen kunnen terugkrijgen en waarbij publieke actoren verantwoording moeten afleggen terwijl de prestaties gedeeltelijk afhankelijk zijn van de private aandeelhouders, is het billijk dat de publieke aandeelhouders meer zeggenschap krijgen over de woonactoren.
5. De versterking van het belang van de publieke aandeelhouders in de woonactoren staat het beleidsmatig gewenst voornemen inzake de autonomie van de SHM niet in de weg, in tegendeel. Het moet gezien worden als een extra maatregel om de achterliggende doelstelling van die autonomie mogelijk te maken, namelijk meer performante woonorganisaties.

BIJLAGE

1. [Overzicht van de nominale waarde van de aandelen van private aandeelhouders in de sociale huisvestingsmaatschappijen op 1 januari 2019](#)