

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 82

van **AN MOERENHOUT**

datum: 12 december 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Eengemaakte woonmaatschappijen

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 wordt aangekondigd dat de dienstverlening van sociale verhuurkantoren (SVK's) en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) wordt samengebracht. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft. De absolute voorrangsregel van de lokale binding geldt. Zoals thans al voor SVK's het geval is, zal vanaf 1 januari 2023 per gemeente niet meer dan één woonmaatschappij actief kunnen zijn. "Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat ook de samensmelting van de activiteiten van SVK's en SHM's tot hogere performantie leidt, waarbij de complementariteit van beide actoren ook tot een meerwaarde leidt voor de woonzoekende."

Van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de sociale verhuurkantoren wordt verwacht dat ze het recht op wonen en de bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid nastreven, zoals onder andere is uitgestippeld in de Vlaamse Wooncode.

"In tegenstelling tot de chronologische toewijzing bij SHM's wijzen de SVK's de beschikbare woningen toe op basis van een puntensysteem, waarbij de actuele woonneed (in combinatie met een laag inkomen) zwaar doorweegt. De verschillende toewijzingsvoorwaarden bij een SHM en een SVK hangen samen met het verschil in methodiek en taakstelling. De SVK's richten zich specifiek op kandidaat-huurders in een acute, precaire woonsituatie, die over het algemeen nood hebben aan begeleiding en ondersteuning om duurzaam zelfstandig te kunnen wonen. De SVK's beschikken over de mogelijkheden om hun huurders de nodige ondersteuning en begeleiding te bieden. Dit is enerzijds de nodige kennis, deskundigheid en tijd, maar eveneens de nodige contacten en netwerk om een bredere ondersteuning te kunnen bieden in het geval van specifieke problemen. Hoewel er op het vlak nog steeds verschillen bestaand met de SHM's stellen Winters et al. (2011) ook vast dat in de praktijk de SHM's heel wat contacten onderhouden en heel wat taken opnemen op dit vlak."[\[1\]](#)

Een van de belangrijkste vaststellingen van de studie[\[2\]](#) van het Steunpunt Wonen was de volgende: "Naast het gegeven dat de wachtlijsten aangroeien (en dus de zorg voor voldoende kwalitatieve en betaalbare huurwoningen een opdracht blijft), tonen bovenstaande cijfers overduidelijk aan dat de SVK's achtergestelde groepen bereiken, de meest woonbehoeftigen huisvesten". n. Winters et al. (2011) stellen dat dit te verwachten is op basis van het puntensysteem dat SVK's hanteren om de meest behoeftige huurders voorrang te verlenen, en dat bij de SHM's de chronologie belangrijk blijft. Volgens hen is een tweede reden het gegeven dat huurders in belangrijkere mate dan bij de SHM's hun weg vinden naar de SVK's via welzijnsorganisaties.

Tegelijkertijd stelt het bereiken van de zwakste bewoners de SVK's ook voor bijzondere uitdagingen in die zin dat dit ook veel van de begeleiding vraagt. Personen die een woning toegewezen krijgen bij het SVK kunnen steunen op individuele huurdersbegeleiding.

Voor het volledige sociale huurpatrimonium zal tevens absolute voorrang verleend worden aan kandidaat-huurders die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.

1. Hoe worden de specifieke toewijzingsvoorwaarden en -modaliteiten van een SVK in de werking van een eengemaakte woonmaatschappij ingekanteld?
 - a) Hoe wordt gegarandeerd dat de specifieke doelgroepen die SVK's het meest bereiken, m.n. achtergestelde groepen, de meest woonbehoeftigen met een dringende woonnood, nog steeds bereikt zullen worden door een eengemaakte woonmaatschappij, specifiek wanneer het puntensysteem van de SVK's afgeschaft wordt? Hoe wordt dit opgevangen?
 - b) De absolute voorrang van de lokale binding is potentieel problematisch.

Zal deze van toepassing zijn voor elke sociale huurder van de eengemaakte woonmaatschappij, m.a.w. ook op de doelgroepen die nu enkel door de SVK's bereikt worden? Zo ja, welke maatregelen worden dan getroffen opdat de meest woonbehoeftigen niet aan de kant worden geschoven door absolute voorrang op basis van lokale binding?
 - c) Zullen gemeenten en OCMW's door de nieuwe regelgeving en absolute voorrang van lokale binding opnieuw zelf woonvormen moeten creëren om de groepen op te vangen die nu via het puntensysteem van de SVK's gehuisvest worden? Hoe wordt willekeur tussen de verschillende gemeenten vermeden indien dit het geval is? Welke extra middelen krijgt het OCMW hiervoor?
2. Hoe wordt de begeleiding specifiek aan SVK's ondergebracht in de samengesmolten SHM's-SVK's? Hoe wordt bepaald welke sociale huurders hiervoor in aanmerking komen (op basis van welke criteria zal dit gebeuren)?
3. Een van de mogelijke alternatieven die in het regeerakkoord wordt vermeld bestaat erin dat gemeenten ervoor zouden kunnen opteren om maximaal 50% van het totaalaantal sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan specifieke doelgroepen.
 - a) Dient dit te gebeuren via het lokaal toewijzingsreglement? Of via een ander instrument?
 - b) Hoe wordt gegarandeerd dat het steeds de meest woonbehoeftige doelgroepen zullen zijn die prioriteit krijgen?

[1] Studie Steunpunt Wonen, I. Pannecoucke & P. De Decker, Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen, 2016

[2] Studie Steunpunt Wonen, I. Pannecoucke & P. De Decker, Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen, 2016

ANTWOORD

op vraag nr. 82 van 12 december 2019

van **AN MOERENHOUT**

1. De eenmaking van de woonmaatschappijen is voorzien voor 2023. Het te volgen traject en de concrete uitwerking hiervan moet nog bepaald worden. Het is op dit moment dus nog te vroeg om in te gaan op de specifieke modaliteiten.
 - a. Zoals u zelf al in uw derde vraag aanhaalt, zullen gemeenten kunnen bepalen dat maximaal 50% van het totaal aantal sociale huurwoningen van de gemeente met voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen waarop de lokale binding van toepassing is. Hiermee wordt de huidige bovengrens (maximaal 30%) aanzienlijk naar boven bijgesteld en kunnen gemeenten blijven inspelen op de specifieke noden.
 - b. De voorrangsbepaling voor kandidaat-huurders met lokale binding zal algemeen worden toegepast, maar moet telkens binnen de verschillende toewijzingsgroepen bekeken worden. Het bestaande instrument van versnelde toewijzing blijft bovendien ongewijzigd. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel.
 - c. De eengemaakte woonmaatschappijen en het bijhorend toewijzingssysteem beoogt in geen geval uitsluiting van bepaalde doelgroepen. De veronderstelling die geschetst wordt in uw vraagstelling is dus niet van toepassing.
2. De begeleiding van huurders vormt onderdeel van de verdere concrete uitwerking. In de opstartfase zal de financiering van de woonmaatschappij blijven gebeuren vanuit de bestaande financieringsstromen voor SVK's en SHM's. Dit impliceert dat de werkingssubsidie die de SVK's krijgen om hun ondersteunende rol waar te nemen, behouden blijft. Ook op lange termijn is het de bedoeling om die ondersteuning blijvend mogelijk te maken binnen de woonmaatschappij.
3. Zoals ik reeds in vraag 1 heb aangehaald, moet het traject en de daarbij horende uitwerking van de concrete modaliteiten nog bepaald worden.