

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 384
van **SARAH SMEYERS**
datum: 19 juni 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Resultaten visitaties

De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. Het prestatie-meetsysteem is ook een instrument voor zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als SHM.

De visitaties verlopen steeds volgens een vast draaiboek en vertrekken vanuit een aantal omgevings-, effect- en prestatie-indicatoren, opgenomen in een databank. SHM's hebben toegang tot deze prestatiedatabank. Inmiddels is de eerste visitatieronde volledig afgerond. Op 21 februari 2017 nam de voormalig bevoegde minister, mevrouw Homans, een beslissing over de planning van de tweede visitatieronde. Die tweede ronde startte in oktober 2017 en loopt tot juni 2022. Sommige SHM's zijn niet opgenomen in deze planning, bijvoorbeeld omdat ze te kennen gaven concrete fusieplannen te hebben. De visitatieplanning is echter louter indicatief. De visitatiecommissie moet in overleg met de SHM het precieze visitatiemoment vastleggen. Dat gebeurt uiterlijk drie maanden voor elke visitatie.

De tweede visitatie volgt in principe zes jaar na de eerste visitatie. Wanneer de SHM verplicht werd een verbeterplan op te maken of wanneer het verbeterpotentieel aanzienlijk groter was dan bij andere SHM's kan de tweede visitatie echter al na drie, vier of vijf jaar na de eerste visitatie plaatsvinden.

Het overzicht van de visitaties is op de webstek van het Agentschap Wonen Vlaanderen hier weer te vinden:

<https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vastgelegde-visitatiedata-en-planning>.

We zijn nu ongeveer halfweg de tweede visitatieperiode en intussen werden er een veertigtal SHM's voor een tweede keer bezocht.

1. Wat waren de resultaten van deze tweede ronde?
2. Bij hoeveel SHM's was de werking onvoldoende?
3. Hoeveel SHM's werden verplicht om een verbeterplan op te maken?
4. Bij hoeveel was er sprake van verbeterpotentieel?

ANTWOORD

op vraag nr. 384 van 19 juni 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Eind juni hadden inderdaad reeds 44 SHM's de visitatiecommissie voor de tweede keer op bezoek gekregen en werden de visitatierapporten van 29 SHM's op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen gepubliceerd. Voor 15 SHM's is ofwel het visitatierapport nog niet opgeleverd, of is er nog geen formele reactie van de SHM op het visitatierapport of is de beslissing over de maatregelen in opvolging van de visitatie nog hangende.

In wat volgt beperk ik mij tot de resultaten van de visitaties die helemaal zijn afgerond, met name de 29 visitatierapporten die reeds zijn gepubliceerd. Dat is ongeveer een derde van het totaal aantal te verwachten rapporten.

Inhoudelijk maken we een onderscheid in de beoordeling van huuractiviteiten en koopactiviteiten. Van de 29 gepubliceerde prestatiebeoordelingen handelen er drie uitsluitend over koopactiviteiten. Twee andere visitaties beoordelen zowel huur- als koopactiviteiten. De prestaties van deze vijf SHM's op koopactiviteiten voldoen bijna allemaal aan de vereisten zoals vermeld in het draaiboek voor de prestatiebeoordeling. In geen van de gevallen stelde er zich een probleem op basis waarvan er zich maatregelen opdroegen. Bij één van de maatschappijen bij wie tijdens de vorige prestatiebeoordeling nog een verbeterplan werd opgelegd, bleken de prestaties aanzienlijk verbeterd, maar werd nog niet aan alle vereisten voldaan.

Ook wat betreft huuractiviteiten stellen we in de 26 rapporten globaal een belangrijke prestatieverbetering vast t.o.v. de eerste visitatie. Absolute uitschieter vormen de prestaties op het vlak van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, waar alle tot nu toe gevisiteerde SHM's prestaties leveren die aan de vereisten voldoen. Maar ook op tal van andere doelstellingen zijn de prestaties van alle SHM's, op één of twee SHM's na, goed of zeer goed.

Ondanks een globale prestatieverbetering, stellen we ook vast dat op twee doelstellingen bijna de helft van de reeds gevisiteerde SHM's prestaties leveren die nog niet aan de vereisten voldoen. Het gaat over de prestaties op het vlak van het meten van de klantentevredenheid en het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer. Andere aandachtspunten zijn de prestaties op het vlak van financiële planning, kostprijsbewust bouwen en kostenbeheersing en het instaan voor een kwalitatief woonpatrimonium. Iets minder dan een derde van de gevisiteerde SHM's voldoet nog niet aan de vereisten omtrent deze doelstellingen.

Vanaf de tweede visitatieronde is ook een oordeel "onvoldoende" mogelijk. Zo'n oordeel wordt gegeven wanneer de SHM op basis van de vorige visitatie werd gewezen op aspecten van haar werking die nog niet aan de vereisten voldeden (en dus een oordeel "voor verbetering vatbaar" kregen) en die volgens de visitatiecommissie geen of te weinig inspanningen hebben geleverd om tot de nodige prestatieverbetering te komen. Van de in totaal 442 beoordeelde prestaties op huuractiviteiten, oordeelde de Visitatieraad in 10 gevallen dat de prestaties onvoldoende waren. In vier van die gevallen gaat het om een onvoldoende op het vlak van bewonersbetrokkenheid.

2. Zie antwoorden op deelvragen 1 en 3.

3. Aan 26 SHM's heb ik in opvolging van de tweede visitatie geen maatregelen opgelegd. Bij drie SHM's had ik onvoldoende vertrouwen dat de SHM op een goede manier met de verbeterpunten aan de slag zou gaan. Deze SHM's werden verplicht tot het opstellen en uitvoeren van een verbeterplan, waarbij ook de ondersteuning van de VMSW werd aangeboden. In één van die drie gevallen oordeelde ik dat het ingediende verbeterplan ook niet voldoende was en heb ik de SHM de kans geboden om het verbeterplan te herwerken. Op basis van het herwerkte verbeterplan zal geoordeeld worden of er zich andere maatregelen opdringen.
4. De prestatiebeoordeling heeft onder meer tot doel om de SHM's een spiegel voor te houden teneinde hen in staat te stellen hun eigen prestaties systematisch te verbeteren, wat een continu volgehouden inspanning vergt. Ondanks dat verschillende SHM's aan alle vereisten voldoen, blijft er ook bij hen immers, in min of meerdere mate, sprake van verbeterpotentieel. Visitaties beogen die SHM's die reeds goed presteren verder uit te dagen om hun verbeterpotentieel maximaal te benutten en andere SHM's daarmee ook te inspireren.