



Vlaams
Parlement

ingediend op **483** (2020-2021) – Nr. 1
12 oktober 2020 (2020-2021)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Katja Verheyen en Mercedes Van Volcem

over het traject naar de integratie
van sociale huisvestingsmaatschappijen
en sociale verhuurkantoren
tot eengemaakte woonmaatschappijen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed	4
2. Vragen en opmerkingen van de leden	6
2.1. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	6
2.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	7
2.3. Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen	8
2.4. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout	8
2.5. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer	8
2.6. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	9
3. Repliek van de minister	10
4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden	11
4.1. Aanvullende vragen en opmerkingen van Vera Jans	11
4.2. Aanvullende vragen en opmerkingen van Maxim Veys	11
4.3. Aanvullende vragen en opmerkingen van Katja Verheyen	12
4.4. Aanvullende vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer	12
5. Slotrepliek van de minister	12
Gebruikte afkortingen	13

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 1 oktober 2020 een gedachtewisseling over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen, met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De gedachtewisseling met de minister werd georganiseerd op voorstel van Maxim Veys. Naar aanleiding van de nieuwsbrieven over de vorming van woonmaatschappijen die op 10 september werden verstuurd door de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen, respectievelijk naar de SHM's en SVK's en naar de lokale besturen, besliste de commissie aansluitend ook nog gedachtewisselingen met actoren op het terrein te houden. Over die gedachtewisselingen, op 15 en 29 oktober 2020, worden aparte verslagen uitgebracht.

1. Uiteenzetting door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Het belang van de sociale huurder en kandidaat-huurder staat centraal in deze integratieoperatie, aldus minister *Matthias Diependaele*. Ondanks de sterk verhoogde budgettaire inspanningen van de Vlaamse Regering, een recordbedrag, lukt het onvoldoende om de kloof tussen aanbod en vraag te overbruggen en dus wachtlijsten weg te werken.

Uit de visitatierapporten blijkt dat SHM's sinds de start van de visitaties in 2012 een duidelijk verbetertraject hebben afgelegd en veel inspanningen leveren om hun opdrachten zo goed mogelijk uit te voeren. De SVK's vormen een jongere sector, in volle ontwikkeling en continu zoekend naar efficiëntiewinsten, maar die nog weinig van schaalvoordelen gebruik kan maken. Beide types actoren hebben bovendien specifieke en complementaire kwaliteiten, die momenteel niet of zeer weinig gedeeld worden. Door het samenbrengen en verankeren ervan in één woonmaatschappij zal dat wel mogelijk worden. Dat moet tot een snellere aangroei van het sociaal woonpatrimonium leiden, wat uiteraard goed nieuws is voor de kandidaat-huurder.

Eén sociale woonactor per gemeente zal daarnaast ook de toegang tot de sociale woonmarkt transparanter en daardoor gemakkelijker maken. Door gebruik te maken van elkaars sterke punten kan immers de dienstverlening aan sociale huurders en kandidaat-huurders geoptimaliseerd worden. Het is de expliciete bedoeling van de minister om de bijzondere begeleiding die sociale huurders van een SVK momenteel genieten ook te bieden in de woonmaatschappij. De aandacht voor doelgroepen en de gediversifieerde aanpak waar nodig, moeten een structurele plaats krijgen in de doelstellingen van de woonmaatschappij. De minister zal ook bij het wijzigen van het toewijssysteem van sociale woningen diezelfde aandacht voor doelgroepen behouden.

De minister beseft ten volle dat efficiëntiewinsten, betere dienstverlening en een sterkere toename van het woonaanbod volledig zullen afhangen van de mensen die zich momenteel zo hard inzetten voor de sociale huurders. Hij wil hen aan boord hebben en hun een gedeelde verantwoordelijkheid geven in de verdere uitwerking. Daartoe zijn er al verschillende overlegmomenten met belanghebbenden geweest en zullen er nog verschillende volgen. Momenteel zijn werkgroepen opgestart waarin de administratie en de sector de implementatie van de woonmaatschappij binnen de contouren van de beleidsbeslissingen zullen uitwerken. De minister begrijpt dat er veel vragen blijven. Hij zal zijn uiterste best doen om onzekerheden zo snel mogelijk te verduidelijken.

De vragen na de communicatie over de regeringsafspraken, geven aan dat er ongerustheid is over de financiering. De minister benadrukt dat de huidige geweste-

lijke subsidiestromen voor SHM's en SVK's zullen worden voortgezet en toekomen aan de woonmaatschappijen. Daarbovenop komen er verschillende bijkomende financiële stimuli om te zorgen voor snellere efficiëntiewinsten. Ervaringen wijzen uit dat de gewestelijke sociale correctie na een fusie tussen SHM's vaak lager ligt dan de som van de subsidiebedragen voor de fusie. Om te vermijden dat dergelijke elementen een rol zouden spelen in de vorming van woonmaatschappijen zal dat verlies gedurende vijf jaar worden gecompenseerd.

Naar aanleiding van de eerste communicatie van de VMSW tot de sector en van Wonen-Vlaanderen tot de lokale besturen, wil de minister verduidelijken waarom de regering midden in de ontwikkeling van een beleidstraject tussentijdse afspraken maakt en bekendmaakt. De tussentijdse afspraken waren nodig omdat het over een bijzonder complex project gaat, met verregaande juridische, beleidsmatige en organisatorische gevolgen. Het werkveld zal hard nodig zijn bij deze complexe en uitdagende oefening. Wegens het strakke tijds kader zijn een goede voorbereiding en duidelijke keuzes zo vroeg mogelijk in het traject noodzakelijk om het regelgevend en het implementatietraject zo snel mogelijk te kunnen starten. Daarom werd reeds een aantal technische en politieke keuzes afgebakend. De voornaamste keuze is de sterke verankering van de expertise over beide types activiteiten in de woonmaatschappij, ingegeven vanuit de zorg dat de verbetering van de dienstverlening voor huurders en kandidaat-huurders voorop moet staan. Voor de meer concrete invulling daarvan rekent de minister in eerste instantie op het overleg tussen administratie en sector zodat hij een gedragen voorstel aan de regering kan voorleggen.

De minister vervolgt met de betrokkenheid, de regierol en het aandeelhouderschap van de lokale besturen. Er zijn al afspraken over de organisatorische aspecten van de woonmaatschappij. Met die afspraken wordt ook invulling gegeven aan twee andere doelstellingen, namelijk het versterken van de regierol van de gemeenten en het creëren van een sterkere, autonome partner die beter in staat is om onder regie van het lokaal bestuur uitvoering te geven aan het gewestelijk en lokaal woonbeleid. Die sterkere regierol voor lokale besturen moet het mogelijk maken om lokaal directer en concreter in te spelen op de lokale woonuitdagingen. Nu zijn er in één gemeente vaak concurrerende spelers met soms tegengestelde belangen. Een voorbeeld daarvan is de impact van de groei van SVK's op het bindend sociaal objectief en bijgevolg op subsidiabele realisatiemogelijkheden van SHM's. Wanneer alle woonactoren van één gemeente samengebracht worden, kan de gemeente, zo ze dat wenst, haar eigen actorrol afbouwen. Dan vormt de woonmaatschappij dé partner voor het lokaal sociaal woonbeleid. Ook voor de vorming van werkingsgebieden wordt die regierol uitdrukkelijk bij de lokale besturen gelegd. De sterkere regierol wordt voorts verzekerd door de meerderheid van het zeggenschap in een woonmaatschappij voor te behouden voor gemeenten.

Door van woonmaatschappijen autonome vennootschappen te maken, wordt voortgebouwd op de huidige situatie. De rechtsvorm wordt een besloten vennootschap. Die sluit het nauwst aan bij de huidige vennootschapsvorm met sociaal oogmerk en blijft binnen een volledig Vlaams erkenningenkader. Bij het bepalen en prioriteren van erkenningsvoorwaarden van woonmaatschappijen vormen de huidige erkenningsvoorwaarden van SHM's en SVK's het inspiratiekader, waarbij bijzondere aandacht zal gaan naar een volwaardige plaats van de huidige SVK-werking in de woonmaatschappij. In functie van de doelstellingen die met de vorming van woonmaatschappijen wordt beoogd, zal in overleg met de sector ook een prestatiehandboek worden uitgewerkt, waarin de verwachtingen van Vlaanderen ten aanzien van de woonmaatschappijen zo helder en expliciet mogelijk omschreven worden.

Wat de timing betreft, herhaalt de minister dat het beleidstraject om woonmaatschappijen te vormen simultaan loopt met een implementatietraject. Het

beleidstraject is in volle voorbereiding en de minister streeft ernaar om deze commissie tegen het voorjaar van 2021 een ontwerp van decreet voor te leggen waarin de contouren van de woonmaatschappij concreter vorm krijgen. Eens het ontwerp van decreet in het parlement behandeld is, zullen de gemeenten een voorstel kunnen indienen over het werkingsgebied waartoe ze wensen te behoren. In de komende weken zal de minister een brief sturen naar alle burgemeesters waarin hij hun zal vragen om in overleg met de naburige gemeenten en de actoren, werkzaam in hun gemeente, een voorstel van een aaneengesloten werkingsgebied uit te werken. De voorwaarden die daaraan zullen worden gekoppeld, maken momenteel nog het voorwerp uit van politiek overleg, waarbij ook de VVSG en de sector betrokken zijn.

Aangezien er in een werkingsgebied maar één woonmaatschappij actief kan zijn en de erkenningsvoorwaarden voor die woonactor gebaseerd worden op de huidige erkenningsvoorwaarden van SHM's en SVK's, zal zo'n werkingsgebied minstens duizend sociale huurwoningen moeten bevatten. Het traject dat gemeenten hiervoor uitzetten, zal worden ondersteund en ook opgevolgd door de administratie. Gemeenten zullen alle nodige omkaderende informatie krijgen om tot een voorstel te komen. Daarvoor worden alle nodige data ter beschikking gesteld en komt er een pool van experts die gemeenten kunnen adviseren en begeleiden.

Het is de bedoeling dat de lokale besturen tegen 31 oktober 2021 een voorstel indienen. De minister gaat ervan uit dat dit op de meeste plaatsen in Vlaanderen vlot zal verlopen maar houdt ook rekening met situaties waarbij dat niet het geval is. Daarom zal hij de vinger aan de pols houden via een contactpersoon per onderhandelende regio. Op die manier zal, met de hulp van de pool van experts in trajecten die wat moeilijker verlopen, actieve bijstand geboden worden.

Van zodra een werkingsgebied is vastgesteld door de Vlaamse Regering, kan een kandidaat-woonmaatschappij een erkenningsaanvraag indienen. Het is de bedoeling dat lokale besturen tegelijk met het voorstel van werkingsgebied de wijze waarop de woonmaatschappij gevormd wordt, uitzoeken. De minister verwacht daarom ook dat de SVK's en de SHM's maximaal betrokken worden bij het overleg over de afbakening van werkingsgebieden. Het traject om tot werkingsgebieden te komen, loopt in de praktijk dus simultaan met het voorbereidend traject om woonmaatschappijen te vormen. Op deze manier zullen regio's of gemeenten die al concrete plannen hebben, die snel in de praktijk kunnen brengen. Ter ondersteuning van het traject om tot woonmaatschappijen te komen, komt er een breed pakket aan maatregelen. Zo komt er in de eerste helft van 2021 een concreet draaiboek.

Daarnaast kan de voornoemde pool van experts ondersteuning bieden bij de onderhandelingen over de vorming van een woonmaatschappij. De minister zal ervoor zorgen dat betrokken partijen voor operationele en juridische begeleiding een beroep kunnen doen op gespecialiseerde kantoren. De huidige steun voor SHM's die fuseren, zal hervormd en uitgebreid worden zodat de sector niet opdraait voor de kosten die met de vorming gepaard gaan. De VMSW zal studiedagen organiseren en ondersteuning bieden bij het opstellen van de financiële meerjarenplanning op basis van de input die de actoren nu reeds aanleveren.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

2.1. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans schaaft zich namens CD&V achter deze hervorming omdat sociale huurders en kandidaat-huurders er beter van worden. Ze acht effectievere organisaties op maat van de lokale context haalbaar, zeker gezien de recordbudgetten die de Vlaamse Regering ter beschikking stelt. Het traject is echter nog lang. Ze is blij met het parlementaire dossier en de heldere toelichting van de minister. Het

strakke plan, qua timing en qua aanpak, moet het halen van de eindmeet op 1 januari 2023 verzekeren. De grotere rol voor de lokale besturen met de burge-meesters als spilfiguur en de nauwe betrokkenheid van de woonactoren juicht ze toe. Sluitstuk is de stok achter de deur van de Vlaamse overheid.

Hoe gaat deze fusieoperatie stroken met de regiovorming, georkestreerd door het kabinet Binnenlands Bestuur? In de regiovorming worden referentiegebieden afgebakend met harde grenzen, bij de fusie van SHM's en SVK's gaat het om lokaal georganiseerde werkingsgebieden. Lokale besturen en organisaties zijn in het ongewisse over wat gaat opgelegd worden en wat ze zelf kunnen kiezen. Harde grenzen zullen de fusieoperatie van de woonactoren onnodig bemoeilijken. Ze vraagt voorts wat meer informatie over de regiocoördinator, de contactpersonen en de pool van experts. Wat is hun profiel? Door wie worden ze aangesteld?

Wat het beter identificeren van doelgroepen betreft, wil ze wat meer informatie over de kortetermijnhervorming van de manier van toewijzen in 2021. Doel is lokaal maatwerk mogelijk te maken. Dat verloopt samen met het Vlaams Actieplan Armoede.

2.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys herinnert eraan dat de sp.a-fractie erom bekend staat gezond kritisch oppositie te voeren. Hij ziet de hervorming als een kans met daaraan ook wel wat risico's verbonden. Het kader is nog onduidelijk. De synergie van de expertise biedt zeker voordelen, maar de specifieke kennis mag niet verloren gaan, bijvoorbeeld de woonbegeleiding van kwetsbare huurders waar de SVK's in gespecialiseerd zijn. Woonbegeleiding op de sociale maar ook op de private huurmarkt is cruciaal. Nu is het zo dat de meest kwetsbaren die via het puntensysteem sneller aan de beurt komen voor een woning, de duurere sociale woningen van private eigenaars toegewezen krijgen. De hervorming biedt de kans om dat te veranderen.

Vooreerst vraagt hij aan de minister wat er precies misliep bij SHM's en SVK's dat de fusieoperatie tot woonmaatschappijen nodig maakte. Wat is een woonmaatschappij precies? Eerst was er sprake van een eengemaakte woonactor. Voorts wil hij weten hoe de minister het budget van 4,2 miljard euro in een zo groot mogelijk aantal bijkomende sociale woningen zal omzetten. Hoe kan de minister garanderen dat de sector de komende twee tot drie jaar evenveel energie kan blijven stoppen in het begeleiden van de kandidaat-huurders en het bouwen van woningen, terwijl die tegelijk de fusie moet waarmaken? Sp.a vreest dat over enkele jaren zal blijken dat de energie die naar de fusie gaat, een daling van het aantal sociale woningen zal veroorzaken. Wat zal de fusie fundamenteel veranderen voor de kandidaat-huurders? Waarom zal een en ander daardoor voor hen vlotter verlopen? Wat zijn naast een eengemaakt loket de andere voordelen?

Hoeveel geld zal naar bijkomende financiële stimuli gaan? Bij de vorige fusiebewegingen konden de SHM's een bedrag tot 350.000 euro terugvorderen. Hoeveel trekt de minister daar nu voor uit? Zal de opdracht en het doelgroepenbeleid van de SVK's veranderen ten gevolge van de fusies? De afschaffing of herziening van het puntensysteem lijkt wat terzijde geschoven terwijl het de essentie is. Wat zal deze regering doen voor de meest kwetsbare huurders? Ook chronologische toewijzing blijft nodig. Maximaal 50 procent zal prioritair kunnen worden toegewezen. Is het de bedoeling dat te verankeren in een lokaal toewijzingsreglement?

In het voorjaar van 2021 worden de contouren vastgelegd van de woonmaatschappijen. Hij feliciteert de administratie met de duidelijke nota, die bezorgd werd aan de SHM's en de lokale besturen. Het is uitzonderlijk dat er zo concrete instructies zo tijdig worden gegeven. Kan de minister de huidige strakke timing verzekeren? Heeft hij garanties dat er overall woonmaatschappijen zullen zijn op 1 januari 2023?

Of is hij tevreden als tegen dan bijvoorbeeld de helft van de woonactoren in een woonmaatschappij zijn opgegaan? Is er marge, bijvoorbeeld tot 1 januari van het verkiezingsjaar 2024? Het zou jammer zijn als een te strakke deadline het proces hypothekeert.

Voorts uit hij zijn bezorgdheid over de rol van het parlement in het proces. Hoe ziet de minister die rol? Is hij bereid om proefprojecten te organiseren? Tot slot informeert hij naar de band met de regiovorming. Hoe zal die trouwens verlopen? Wanneer zal de regering erover beslissen?

2.3. Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen

Katja Verheyen acht een ambitieuze timing voor dit dossier noodzakelijk. Ook zij suggereert na te gaan of proefprojecten mogelijk en zinvol zijn. Ook dit parlementslid wil de link met de regiovorming kennen. Wordt de afbakening opgelegd of hebben de lokale verantwoordelijken daar zelf enige zeg in? Voorts wil ze weten waarom de maatschappijen voor sociale koopwoningen geen deel uitmaken van de fusie. Kunnen koopmaatschappijen ervoor kiezen om alsnog deel uit te maken van de integratie? Hoe zal de minister ervoor zorgen dat bij de fusie de belangen van de huurders primeren op de belangen van de maatschappijen? Zal de Vlaamse Regering de werkingsgebieden sowieso goedkeuren of zijn er redenen om ze af te keuren?

2.4. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout maakt zich namens Groen grote zorgen over de fusie tot woonmaatschappijen. De eerste reden is dat de motieven niet duidelijk zijn. De minister heeft het dan wel over een sterkere regie en minder concurrentie in een regio, wat vage doelstellingen zijn voor een immense operatie. Een tweede reden is dat de operatie onvoldoende doordacht in het regeerakkoord terechtgekomen is. Voor Groen is het belang van de kandidaat-huurder de absolute prioriteit. Financiële ondersteuning is vaak het heikele punt bij dergelijke fusies. De minister maakt gewag van bijkomende financiële stimuli. De vraag is of de regering alle extra kosten van steden en gemeenten zal dekken.

Voor Groen is het van wezenlijk belang dat de huurdersbegeleiding van de SVK's behouden blijft. De spreekster informeert of de hulp van de SVK's aan kandidaat-huurders met de grootste woonnood ook behouden blijft. Zullen de toewijsreglementen blijven verschillen per woonmaatschappij, of geüniformiseerd worden bij de fusie? De SHM's en de SVK's hebben verschillende manieren om huurprijzen te bepalen. SHM's zitten vaak 50 procent onder de marktprijs, SVK's vragen meestal slechts 15 procent minder dan de huur op de private markt. In november 2020 zei de minister nog dat het doel was te evolueren naar dezelfde berekeningswijze van de huurprijs. Is het de bedoeling de huurprijs te berekenen volgens de SVK- of volgens de SHM-methode?

2.5. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Ook *Guy D'haeseleer* noemt de timing heel ambitieus. Ook Vlaams Belang informeert naar de invloed op de reguliere werking van de maatschappijen. Hij maakt zich zorgen over de afbakening van de werkingsgebieden. Hij vreest dat lokale besturen vooral in hun eigen belang zullen handelen en minder oog zullen hebben voor de voordelen van schaalvergroting dan voor hun eigen politieke invloed. Hij hoopt dan ook dat de administratie en de minister het proces goed zullen controleren en ingrijpen waar nodig.

Doorgaans hangt de samenstelling van de bestuursorganen af van de samenstelling van het schepencollege, met weinig inspraak van de oppositiepartijen. Dat

maakt hen ook legislatuurgebonden en wisselend. Hoe zal de minister de continuïteit van het beleid in de woonmaatschappijen bewaken? Wat zal de invloed zijn van deze fusiebeweging op de lopende fusies van SHM's? De spreker veronderstelt dat die niet allemaal stroken met de nieuwe plannen van de regering. Zijn er bijsturingen nodig of moeten bepaalde projecten on hold gezet worden?

Vlaams Belang is het eens met de uitgangspunten van de woonmaatschappijen, zeker de klantvriendelijkheid. Eén centrale inschrijvingsplaats voor sociale huurders en één centraal inschrijvingsregister bij de VMSW, zou het inschrijvingsbeleid onttrekken aan de bevoegdheid van de lokale besturen, wat in tegenspraak is met een centrale rol voor lokale besturen. Is dergelijke centrale werkwijze überhaupt mogelijk als de toewijzingsreglementen in de verschillende gemeenten verschillen of criteria bevatten als 'lokale binding'?

Zijn er garanties dat alle personeel aangehouden wordt? Zo ja, is dat niet nodeloos beperkend? Een fusie levert immers efficiëntiewinsten op waardoor er mogelijk minder personeel nodig is en die middelen geïnvesteerd kunnen worden in extra sociale woningen. Ook deze spreker informeert naar het extra subsidiebedrag dat de minister plant, alsook naar de manier waarop het zal worden verdeeld. Zijn er al simulaties wat de operatie in totaal extra zal kosten aan de Vlaamse Regering?

Overlegt de minister met de minister van Binnenlands Bestuur over een samenhang met de fusies van gemeenten? Hoe strak is die timing? Hij verwacht dat ze voor heel wat gemeenten en steden moeilijk haalbaar is. Dat de administratie in haar begeleiding van het proces kort op de bal speelt en de lokale besturen duidelijk maakt tegen wanneer ze wat moeten doen, is een goede zaak. De spreker hoopt alleen dat er strikt op wordt toegezien.

2.6. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem beaamt dat het een moeilijke en ambitieuze operatie is. Het doel moet een groter sociaal woningaanbod zijn, niet alleen door nieuwbouw, maar ook door het inhuren van private woningen. Zo krijgt wie op de wachtlijst staat dezelfde kansen als wie al een sociale woning heeft. Reeds jaren pleit de spreekster voor één inschrijvingsloket per stad of gemeente. Administratieve vereenvoudiging en vlottere toegang voor de burger zijn goede aspecten.

Een dergelijke fusie zal echter veel werk vergen. Als voorbeeld haalt de spreekster de werkingsgebieden aan, die niet voor elke deelnemer aan de nieuwe maatschappij dezelfde zullen zijn. Daardoor zal een deel van het patrimonium moeten worden overgedragen aan andere maatschappijen. De schattingen, akten en berekeningen vergen heel wat werk. Hoe zullen die administratieve lasten voor de SHM's gemakkelijker gemaakt worden? Ze maakt zich ook wat zorgen over de faciliterende maatregelen. Dat bij het bepalen van de stemverhoudingen het aantal vierkante meter bebouwbare reservegrond een factor is, doet ze af als feodaal. Een actor in een buitengebied met veel woonuitbreidingsgebieden, krijgt zo meer stemmen. Ze vraagt de minister erover te waken dat de stemverhoudingen geen rem zijn op ontwikkeling.

Een ander probleem dat de spreekster al jaren aankaart, is het gebrek aan woonuitbreidingsgebied en gronden. Vandaag hebben alle SHM's samen 15.000 hectare, die niet allemaal gemakkelijk aansnijdbaar zijn, door bezwaren van ruimtelijke ordening, van omwonenden enzovoort. De roep om open ruimte te bewaren, maakt bouwen uiteraard duurder. Om een evenwicht te vinden, acht de spreekster het nodig dat in afwachting van de fusie een vorm van tussentijds in huur nemen van woningen door SHM's mogelijk is.

Een lokaal bestuur heeft weinig impact op de SVK's. Wat als ze niet willen fuseren? De huurprijzen zijn dan wel duurder dan van de sociale woningen, maar anderzijds kunnen ze op korte termijn veel meer mensen te helpen. Het is zelfs zo dat er meer eigenaars hun woning via een SVK te huur aanbieden en dat sommige kantoren dat aanbod niet kunnen volgen. Kortom, de spreekster vindt de fusie een goede zaak als die meer daadkracht mogelijk maakt, maar ziet toch nog wel wat hindernissen. Hoe zal de minister zijn beleid bijschaven om op kortere termijn toch ook een en ander te realiseren?

3. Repliek van de minister

Matthias Diependaele acht het evident dat het parlement deze fusiebeweging van nabij volgt. Er wordt echter over heel wat aspecten nog overlegd. Het parlement kan niet verwachten dat de minister de uitkomst daarvan vooraf weet, maar de minister is zeker bereid in tussentijdse gedachtewisselingen een stand van zaken te geven. Het klopt dat de doelstelling in het regeerakkoord staat, maar de regering wil het proces, onder meer de regiovorming, zoveel mogelijk van onderuit laten groeien en rekening houden met de lokale eigenheid.

Hij begrijpt de kritische vragen maar het idee van woonmaatschappijen gaat al vele legislaturen mee. Iedereen is het eens met het principe, maar over de uitwerking zijn er begrijpelijkerwijze meningsverschillen. Het doel blijft een efficiëntere en betere aanpak en dienstverlening voor sociale huurders. De minister heeft vertrouwen dat zowel voor de SHM's, de SVK's, het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW, het kabinet, het parlement en de lokale besturen het belang van de sociale huurder primeert. Dat betekent niet dat de minister naïef is en geen oog zal hebben voor afwijkingen.

De minister meldt dat het overleg over een nieuw toewijzingsstelsel loopt. Volgende maand zal een nieuw voorstel aan de sector worden voorgelegd.

De regioafbakening is een grote uitdaging, zeker daar ook in het kader van binnenlands bestuur dergelijke oefening bezig is. Het kabinet van minister van Binnenlands Bestuur Bart Somers zit dan ook in de stuurgroep. De minister herhaalt dat het proces zoveel mogelijk van onderuit mag groeien. De ondersteuningsmogelijkheden zijn heel divers, in elke stap van het proces. Met de kennis van de huisvestingsmaatschappijen als basis, wordt er aanvullende begeleiding geboden. Zo kan er een advocaat aangesteld worden die ervaring heeft met een vereffening van een SHM. Het gaat steeds om mensen die niet alleen de regelgeving maar ook het terrein goed kennen. Ook de lokale besturen zullen daarin een rol spelen. Het budget voor die extra ondersteuning ligt nog niet vast omdat nog niet duidelijk is hoeveel woonmaatschappijen er zullen zijn. De minister ziet niet meteen extra kosten voor de lokale besturen. Dit is een deel van hun taak. Eens er maar één woonmaatschappij per bestuur is, zal dat allicht ook minder kosten en werk voor hen betekenen.

Het is de bedoeling om het beste van twee werelden, SVK's en SHM's, te combineren. Een duidelijk afgebakend werkterrein, een duidelijke aansturing door de lokale besturen en de integratie creëren meer mogelijkheden voor een betere dienstverlening, bijvoorbeeld woonbegeleiding. Het OCMW zal ook gemakkelijker kunnen samenwerken met één woonmaatschappij.

De oefening is echter ingrijpend en uitdagend. Er wordt heel wat gevraagd van de werknemers. Toch is het de bedoeling dat ze hun gewone dienstverlening kunnen blijven voortzetten. De projecten voor woningbouw zullen gewoon doorlopen. De minister wijst Mercedes Van Volcem erop dat er in ieder geval tot voor een paar maanden geen wachtlijsten voor sociale woonprojecten waren. De begrote 840

miljoen euro is gewoon besteed. Het zijn eerder de vergunningen, vaak lokaal, die een rem zijn.

De streefdatum is en blijft 1 januari 2023. Alle partijen werken daar hard aan en de samenwerking verloopt vlot. Voor een omvattend proefproject is geen tijd, maar er zijn wel fusies geweest waaruit lering kan worden getrokken.

De sociale koopmaatschappijen kunnen allicht alsnog bij de fusies betrokken worden. Hoe dat precies zal gebeuren, kan de minister vooralsnog niet zeggen. Dat de SVK's duurdere huurwoningen aanbieden dan de SHM's terwijl hun klanten behoeftiger zijn, is een pervers effect van het huidige systeem. De hervorming moet dat oplossen.

In de raad van bestuur zullen de private aandeelhouders geen meerderheid meer hebben. De samenstelling zal divers zijn met welzijnsmedewerkers, vertegenwoordigers van lokale besturen enzovoort. Om de raad werkbaar te houden, zal het aantal leden beperkt zijn. De raad zal onafhankelijk functioneren.

Doel is het personeel aan te houden. De Vlaamse overheid is evenwel niet zijn werkgever, dat zijn de SHM's en SVK's. Aan de samenvoeging van personeel zitten ook wel uitdagingen, bijvoorbeeld op het vlak van statuut. De overdracht van het patrimonium is volgens de minister een klassieke juridische operatie.

4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Aanvullende vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans refereert aan de referentieregio's voor alle toekomstige en bestaande afbakeningen die het beleidsdomein Binnenlands Bestuur bepaalt. Dat proces ligt voor op de afbakening in het kader van de sociale huisvesting. Zijn die referentieregio's ruim genoeg om de fusies van onderuit te laten groeien? Ze vraagt de minister erover te waken dat de twee bewegingen elkaar niet hinderen.

4.2. Aanvullende vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys vraagt wat meer informatie over de manier waarop de sector betrokken wordt. Zijn er verschillende werkgroepen? Wie heeft daar zitting in? Hij informeert voorts of ooit geëvalueerd is of de voorbije fusies tot een efficiëntere werking geleid hebben. Is de output, de huurbegeleiding enzovoort verbeterd? Zo er geen evaluatie is, plant de minister er eentje?

Hij vindt het jammer dat de minister zich op de vlakte houdt over wat precies een woonmaatschappij is. Het argument van de concurrentie is niet correct, afspraken zijn immers mogelijk op het lokale woonoverleg. Als er geen woningen gebouwd worden, ligt dat vaker aan de lokale politiek dan aan de SHM. Hoe passen de bindende sociale objectieven in het totaalplaatje? Waarom niet andere spelers betrekken, bijvoorbeeld marktverhuurkantoren, centra voor algemeen welzijnswerk met een woonclub? Meer samenwerking betekent een sterker gemeentelijk woonbeleid.

Heeft de spreker het goed begrepen dat de minister niet tevreden zal zijn als tegen 1 januari 2023 niet alle SVK's en SHM's opgegaan zijn in woonmaatschappijen? Hoeveel SHM's en SVK's zijn er vandaag nog? Hij vraagt de minister geen haastwerk te plegen. Hij begrijpt dat er geen tijd is voor een proefperiode maar suggereert een pilootproject met voorlopers. Er moet vermeden worden dat woonmaatschappijen kleine eilandjes worden. Zal het lokaal woonoverleg na de integratie efficiënter werken? In een drietal SHM's hebben particuliere aandeelhouders de meerderheid, het zijn coöperatieven. Liggen de huurders dwars tegen het gemeentelijk beleid? Hij vermoedt dat een specifieke aanpak nodig is.

4.3. Aanvullende vragen en opmerkingen van Katja Verheyen

Katja Verheyen informeert of de minister een maximumaantal woonmaatschappijen voor ogen heeft.

4.4. Aanvullende vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer wou eigenlijk weten hoe de lopende fusies van SHM's verlopen en of ze passen in de nieuwe integratiebeweging tot één woonactor per gemeente. En zo niet, hoe ze eraan worden aangepast.

5. Slotreplik van de minister

Minister *Matthias Diependaele* deelt de bezorgdheden van de parlementsleden. Dat hij nu al alle antwoorden zou hebben, onder meer het aantal woonmaatschappijen, zou echter betekenen dat het overleg met het terrein louter pro forma zou zijn en dat de beweging dus niet van onderuit mag groeien.

Hij is het eens met de uitgangspunten van de regiovorming van minister Bart Somers, die trouwens in het regeerakkoord staan. Net om redenen van afstemming is het kabinet Somers betrokken bij de integratie van de woonmaatschappijen. De regiovorming dient de bestuurskracht van de lokale besturen te versterken. In de werkgroepen zijn de kabinetten-Somers, Crevits en Diependaele, de VVH, HUR-punt, de VVSG, het Agentschap Binnenlands Bestuur, de VMSW en Wonen-Vlaanderen vertegenwoordigd.

Er zijn enkel fusies van SHM's geweest, nog niet van SVK's en SHM's. Die fusies lopen gewoon verder. Heel wat SHM's hebben uitstel gekregen tot 2024. Sinds 2012 krijgen de maatschappijen almaar betere visitatierapporten, onder meer dankzij duidelijke doelstellingen en goede begeleiding. Wat nog beter kan, is het verschil in huurprijzen wegwerken. Elke actor heeft zijn eigen sterkte, de ene zet meer in op woonbegeleiding, de andere op bouwen. Eén aanspreekpunt per gemeente en één inschrijvingsregister zijn op zich al verbeteringen. Het systeem wordt transparanter, er zal geen overlap meer zijn.

De streefdatum is inderdaad zeer ambitieus. Als iedereen er zijn schouders onder zet, is er echter tijd genoeg voor grondig werk. Het zou onverstandig zijn de datum al van bij de start te verschuiven. Het debat over het bindend sociaal objectief zal op het einde van de regeerperiode gevoerd worden.

Maxim Veys heeft het gevoel dat de minister zelf niet gelooft in de timing. Minister *Matthias Diependaele* ontkent dat. Pilotprojecten zijn mogelijk zodra de regio's afgebakend zijn. Voorlopers zullen aangemoedigd worden. Uiteraard moet een en ander stroken met het decreet, dat uiteindelijk zal moeten gewijzigd worden.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Katja VERHEYEN
Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten