



Woonmaatschappij

Hoorzitting Commissie Wonen, 15/10/2020

Joy Verstichele, Coördinator Vlaams Huurdersplatform



- Nood aan langetermijnvisie waar we met onze sociale huur heen willen.
- Op vandaag bijzonder veel onduidelijkheid over wat de woonmaatschappij kan en moet versterken.

Visie

Het doel van de vorming van de woonmaatschappij is de volgende:

“Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-) huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.”

Een behartenswaardige doelstelling, maar liggen de juiste bouwstenen klaar om hier werk van te maken?

- ➔ Staat de sociale (kandidaat-) huurder effectief centraal?
- ➔ Zal er een sterkere toename van het sociaal woonaanbod komen? Welk aanbod?
- ➔ Zullen bijzondere doelgroepen ook werkelijk voldoende woonantwoorden vinden?



Bestuurlijke herorganisatie?

Deze oefening gaat over de vormgeving van ons sociaal woonmodel voor de komende decennia: Welk sociaal woonmodel willen we?

- Is het de bedoeling om de woonbegeleiding breder uit te rollen?
- Wat is de doelgroep van sociaal wonen?
- Hoe bewaken we dat mensen met acute woonnood ook een oplossing vinden?
- Is het de bedoeling om bewonersparticipatie uit te bouwen?
- Is het de bedoeling om meer te focussen op private inhuurnames van (grote) investeerders?
- Is het de bedoeling om aan kwaliteitsverbetering te doen op de private huurmarkt?
- Is het de bedoeling om een voorloper of een volger te zijn inzake duurzaamheidsvereisten?
- Is het de bedoeling om ook reeds gebouwde, verouderde woningen aan te kopen?
- ...

Wat duidelijk mag zijn: dit is geen louter bestuurlijke herorganisatie!



Fusie

- Meer integratie kan op diverse vlakken voordelen hebben (bv. in dienstverlening), maar is een fusie de beste vorm of zijn andere samenwerkingsverbanden ook zinvol?
- Fusie neemt tijd, energie en geld in beslag. Expertise dreigt verloren te gaan.
- De snelheid van uitvoering is enorm.
- Werkingsgebied: bereikbaarheid staat centraal.
- Eigenbelang van bestaande structuren mogen niet doorwegen op de slaagkansen van het project.
- Onderzoek steunpunt wonen over de organisatie van sociale verhuurders besloot in elk geval niet dat grotere organisaties kostenefficiënter zijn.
- Wat met de democratische legitimiteit?



Juridische structuur

- Een juridische structuur wordt vormgegeven vanuit het maatschappelijk doel.
- Nu wordt gekozen voor 1 specifieke juridische vorm met deze motivatie:
“De Vlaamse Regering kiest de besloten vennootschap (bv) als rechtsvorm voor de woonmaatschappijen. Deze nieuwe rechtsvorm uit het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) sluit het nauwst aan bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba), wat de rechtsvorm van de meeste SHM’s nu is.”
- In de beleidsnota werd nog uitgegaan van omvorming naar coöperatieve vennootschappen,

Bestaande vennootschappen met sociaal oogmerk, of het nu oude CVBA's, BVBA's of NV's zijn, worden vanaf 1 januari 2020 "vermoed" coöperatieve vennootschappen - sociale onderneming te zijn.

- ➔ Des te opvallender dat nu gekozen wordt voor de rechtsvorm ‘besloten vennootschap’. Dit spoort minder goed met de maatschappelijke missie van een woonmaatschappij.
- ➔ Opheldering en grondige motivering voor deze keuze is nodig.



Lokaal bestuur krijgt touwtjes in handen

Nieuwe aandeelhoudersstructuur voor nieuwe organisatie met (her)nieuw(d)e doelstellingen, die sterker gelinkt wordt aan het lokale niveau.

Vlaanderen staat in voor de uitvoering van het recht op wonen, dus zij zal concrete doelstellingen en verwachtingen moeten formuleren op diverse niveaus.

Het ambitieniveau moet op Vlaams niveau geformuleerd worden:

- Hoeveel woonbegeleiding moet minimaal voorzien worden?
- Hoeveel woningen moeten minimaal op de private huurmarkt gerenoveerd worden via de woonmaatschappij?
- Hoeveel woningen moeten minimaal in eigen beheer gebouwd worden?
- Hoeveel woningen moeten via het 'traditionele SVK-model doorverhuurd worden?
- Hoeveel woningen moeten minimaal via SVK-pro model doorverhuurd worden?

- ...



Ik formuleer een Vlaams objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2026-2035, rekening houdend met de theoretische doelgroep die op basis van de Woonsurvey 2018 volgens de budgetmethode is vastgesteld. Dat objectief vertaal ik deels door naar het lokale of bovenlokale niveau.

Huren of bouwen?

- ‘Traditionele’ sociale woningbouw moet de belangrijkste pijler vormen binnen de sociale huurmarkt.
- Het SVK-model om woningen in te huren werkt complementair om sneller en aanvullend woningen te kunnen inhuren.
- De doelstelling om meer in te huren via SVK-pro systeem dreigt minder duurzaam en veel duurder te zijn. Tot nu toe zonder succes.
- Wordt de deur opengezet voor privatisering van sociaal huurpatrimonium?



Toewijzings- beleid

- De oefening rond het toewijzingsbeleid staat niet los van de vorming van woonmaatschappijen.
- Chronologische toewijzing, maar ook significant aandeel toewijzingen op basis van woonnood.
- Lokale binding komt daar bovenop.
- Dit laatste wordt volledig gedecentraliseerd, waardoor dit afhangt van de goodwill van lokale besturen.
- Hoe garanderen we dat sociale huurwoningen gaan naar wie daar het meest nood aan heeft?



Financierings- beleid

- De fusie zal hoe dan ook moeten leiden tot een nieuw financieringssysteem, dat vanzelfsprekend ook een impact heeft op de sociale huurprijzen.
- Wat met de constructie van aandelen van huurders en omzetting in huurwaarborg?
- Zal de subsidiegraad per woning toenemen of afnemen?
- Wordt er effectief gepland om meer te investeren in sociale huur?



Evenwichtig stakeholders- overleg

“Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-) huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.”

“De Vlaamse overheid betreft de belangrijkste stakeholders, zoals de koepelorganisaties VVH, HUURpunt en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeentes (VVSG), in het hele traject.”

Tot op heden worden huurdersorganisaties op geen enkele manier betrokken!



Een fusie op zich is geen enkele garantie op ook maar één extra sociale woning!