



Vlaams
Parlement

ingediend op **483** (2020-2021) – Nr. 2
15 december 2020 (2020-2021)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Joke Schauvliege

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

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;
Gweny 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.

Documenten in het dossier:

483 (2020-2021) – Nr. 1: Verslag van de gedachtewisseling

INHOUD

1. Uiteenzetting namens de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	4
2. Uiteenzetting namens de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen .	5
3. Uiteenzetting namens HUURpunt.....	9
4. Uiteenzetting namens VIVAS	11
5. Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform	13
6. Vragen en opmerkingen van de leden	14
6.1. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers	14
6.2. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer	15
6.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	16
6.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	16
6.5. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester	18
7. Antwoorden van de gastsprekers.....	18
7.1. Antwoorden namens de VVSG	18
7.2. Antwoorden namens de VVH	19
7.3. Antwoorden namens HUURpunt	22
7.4. Antwoorden namens VIVAS	24
7.5. Antwoorden namens het Vlaams Huurdersplatform	24
8. Slotwoord door de voorzitter.....	25
Gebruikte afkortingen.....	26

Bijlagen: zie de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 15 oktober 2020 een gedachtewisseling over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen, met de volgende koepelorganisaties: de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, HURpunt, het Vlaams Huurdersplatform en de Vereniging van Inwoners van Sociale Woningen.

Op 1 oktober 2020 hield de commissie over hetzelfde onderwerp al een gedachtewisseling met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 483/1. Op 29 oktober 2020 volgde een derde gedachtewisseling over de vorming van woonmaatschappijen, met enkele lokale actoren, waarover een apart verslag wordt uitgebracht.

De presentaties van de VVSG, HURpunt en het Vlaams Huurdersplatform zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting namens de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Kris Snijkers, algemeen directeur van de VVSG, begint zijn toelichting met een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode, die de lokale besturen tot regisseurs van het lokale woonbeleid maakt. Zij krijgen daarin uitdrukkelijk de opdracht het lokale woonbeleid uit te werken, af te stemmen en uit te voeren. Als voorbeelden van het instrumentarium noemt hij het lokaal woonoverleg en de conformiteitsattesten. Belangrijke doelstellingen zijn de inzet op voldoende divers en betaalbaar aanbod, de begeleiding van woonbehoeftige gezinnen, en kwaliteit.

Daarnaast zijn de lokale besturen ook medebestuurder bij de belangrijkste woonactoren: de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Hoewel het vandaag gaat over een bestuurlijke hervorming, onderstreept hij toch de verhoging van het aanbod aan sociale woningen en de verbetering van hun kwaliteit als uitgangspunten, die niet alleen belangrijk zijn in het kader van armoedebestrijding maar ook in dat van het klimaat.

Eerste specifieke punt dat hij onder de aandacht wil brengen, is de impact van de hervorming op de lokale regierol. Als eerste kans die zij biedt, noemt hij de versterking van het publieke aandeelhouderschap. Voor de groep van publieke aandeelhouders wordt te allen tijde 50 procent van de stemmen plus 1 voorbehouden, maar afgezien daarvan versterkt de idee van publiek aandeelhouderschap de band tussen lokale besturen en woonactoren op zich al, waardoor die laatste meer kunnen ingezet worden in het lokale woonbeleid en in de ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomend ontstaat een kans op afstemming met andere patrimoniumactoren als die voor stads- en streekontwikkeling. Nog een ander voordeel ten opzichte van de huidige toestand is het ontstaan van één aanspreekpunt. Tot slot in dit verband biedt de hervorming een opportuniteit voor de toenemende intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen.

Anderzijds zijn er wel een aantal aandachtspunten, waarvan de betrokkenheid en zeggenschap van alle lokale besturen het eerste is. Die mag volgens de VVSG niet beperkt worden tot de jaarlijkse vertegenwoordiging in de algemene vergadering, hoewel hij beseft dat de raden van bestuur ook weer niet onwerkbaar groot moeten worden. Een kwestie van afweging tussen corporate governance en zeggenschap, besluit hij.

Een tweede vraagteken plaatst de VVSG bij de actorrol van lokale besturen, die vaak niet alleen regisseur zijn maar ook een eigen patrimonium hebben. De minister lijkt daarvan af te willen stappen, en in elk geval van de financiering. De

centralisering van het patrimonium bij één actor levert bestuurskracht en schaal-grootte op, erkent de spreker, maar daarmee verdwijnt dan wel de mogelijkheid om een gat op te vullen.

Tweede punt na de regierol is dat van de werkingsgebieden, waarin de VVSG een kans tot afstemming met de regiovorming ziet. Eerder werden regionale afbake-ningen door de Vlaamse overheid geïnitieerd die niet overeenstemmen met de werkingsgebieden die van onderuit ontstaan, zoals bij de vervoer- en zorgregio's. Voor elk thema met een andere groep van gemeenten samenwerken, maakt het moeilijk voor de besturen. VVSG waardeert dan ook de parallel die administratie en kabinetten trekken met de regiovorming. De VVSG onderstreept het belang van het enten van de samenwerking en de afbakening op wat van onderuit groeit, en pleit meer bepaald om het initiatief te laten aan het burgemeestersoverleg.

Aandachtspunt hierbij is het vraagstuk van de schaal, die volgens de VVSG niet overal gelijk moet zijn. Moet het per se allemaal volgens het recent in de krant gepubliceerde kaartje? Referentieregio's zijn goed en kunnen sturen, maar ook een gelaagd model zoals dat van in elkaar passende Russische poppen, biedt mogelijk-heden. De verhouding tussen schaalvoordelen en nabijheid is immers altijd een moeilijk vraagstuk.

Derde en laatste aspect is de vorming van de woonmaatschappij. Eén maatschappij biedt de kans dat er een uniek loket komt voor de kandidaat-huurder, wat de dui-delijkheid ten goede komt. Bijkomend kan de combinatie van de krachten van SHM's en SVK's leiden tot meer expertise en bestuurskracht, al waarschuwt VVSG dat hun specifieke werking niet verloren mag gaan, waarbij hij in het bijzonder de huurdersbegeleiding van die laatste vernoemt. De huidige teksten lijken dat echter te erkennen. Het is dan ook belangrijk dat garanties worden opgenomen in de voorwaarden.

Wat de financiële consequenties betreft, wijst hij op de transitiekosten die gepaard gaan met een ingewikkelde operatie, waarbij hij hoopt dat Vlaanderen met steun over de brug zal komen. Het moet ook mogelijk blijven dat lokale besturen die dat wensen, inspanningen blijven doen om bij te dragen, met name in de werking van de SVK's. Het is niet duidelijk of wat in de teksten staat over het tussenkomen in de operationele verliezen, daarmee gelijkstaat. Uiteindelijk gaat het om een juri-disch en financieel zeer complex traject met een ambitieuze timing. De VVSG wenst dan ook dat er gewaakt wordt over de impact op het personeel met al zijn compe-tenties en expertise, die niet verloren mag gaan ten gevolge van onzekerheid, en pleit voor duidelijke communicatie.

Tot slot vergt de complexe transitie ondersteuning en begeleiding. Het is goed dat de regering daarin wil voorzien, zowel juridisch-technisch als procesmatig. Zij moet op maat aangeboden worden, omdat de situatie overal verschillend is.

2. Uiteenzetting namens de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaat-schappijen

Björn Mallants, directeur, geeft zijn uiteenzetting zonder presentatie, omdat de inhoud van het verhaal continu verandert en hij na een ledenbevraging tot de vooravond van de gedachtewisseling nog opmerkingen heeft ontvangen.

Het regeerakkoord bevat drie uitgangspunten voor de herstructurering van de so-ciale woonsector: de nieuwe woonactoren (intussen herdoopt tot woonmaatschap-pijen) incorporeren en bundelen de SVK- en SHM-activiteiten, er is per gemeente slechts één woonactor actief (wat in vele gemeenten nu niet het geval is) en de invloed van de publieke sector in de woonactoren wordt versterkt.

De recente communicatie van 10 september 2020 via de VMSW voegt daar een aantal bijkomende elementen aan toe. De enting op de regiovorming stond niet duidelijk in het regeerakkoord maar het traject wordt nu daaraan gelinkt. De woningen van het VWF (nog een duizendtal) moeten ook worden overgenomen; voor die van de lokale besturen is dat niet verplicht, maar als zij geen subsidie meer krijgen voor renovatie en nieuwbouw, zal dat op termijn mogelijk ook gebeuren. De SHM's ontvingen van de VMSW recent ook een zeer detaillistisch uitgewerkte regeling over de overdracht van patrimonium, wat een van de grote knopen is voor de SHM's, en over de verdeling van stemrechten. Voor dat laatste moet een balans worden gezocht die de historische belangen verdedigt maar ook werkbare raden van bestuur oplevert. Die raden bestaan nu uit rond de dertien personen en vanuit het oogpunt van corporate governance heeft het niet veel zin ze groter te maken, meent de spreker. De betrokkenheid van de lokale actoren moet wel zoveel mogelijk worden bestendigd.

Wat de spreker opviel, is dat er na het regeerakkoord en tot de recente communicatie bijzonder weinig werd gecommuniceerd naar de betrokken woonactoren. Er zijn wel enkele voorbereidende vergaderingen geweest met de koepels, maar voor de medewerkers en bestuurders van de SHM's en ook voor de lokale besturen is de recente communicatie ingeslagen als een bom. Veel mensen hebben nu pas gezien hoe concreet de voorstellen zijn en hoe ze impact kunnen hebben op hun eigen situatie. Men is dus nog maar een maand met het traject bezig en er leeft veel ongerustheid in de sector.

Er ontbreekt dus een wervend verhaal: wat zijn de uitgangspunten en waar gaan we naartoe met de woonmaatschappijen? Hoe zal het toewijzingsmodel eruit zien? Voor welke doelgroep werkt de woonmaatschappij, welke accenten worden er gelegd naar begeleiding? Om te zorgen dat de medewerkers gemotiveerd blijven, moeten daarrond snel een aantal grote lijnen worden uitgetekend. Men mag geen fusieoperatie van enkele jaren laten lopen om pas na afloop te bekijken hoe men de personeelsleden daarin een plaats geeft. Men moet de personeelsleden, over de sectoren heen, van in het begin meekrijgen en aan boord houden.

Het toewijzingsmodel van de woonmaatschappij hangt daarmee samen en het is nodig dat er een idee is van hoe dat wordt vormgegeven, zodat de bekommernissen daaromtrent kunnen worden weggenomen.

Wat ook ontbreekt in de communicatie tot nu toe, is de meerwaarde voor de (kandidaat-)huurders zelf. Het uitgangspunt is wel dat alles verloopt in hun belang, maar de spreker vindt dat dat op korte termijn meer moet worden uitgewerkt. Het is evident dat er efficiëntiewinsten zijn en dat efficiënte woonmaatschappijen kunnen investeren in meer en betere sociale woningen, en de eenloketfunctie is ook al aangehaald. Die synergievoordelen zijn niet te ontkennen, maar het verhaal zou meer moeten gaan over hoe men de doelstellingen uit de Vlaamse Wooncode kan vertalen via de woonmaatschappijen: betaalbare, kwalitatieve woningen met een gelijke toegang voor iedereen en met bijzondere aandacht voor de zwakkeren.

Het gaat om zeer complexe oefeningen, met splitsingen, overdrachten, personeelsequipes die verdeeld of samengevoegd worden. Er moet dus een gedragen verhaal verteld worden zodat dat medewerkers, bestuurders en andere stakeholders als de welzijnsactoren weten waar men naartoe wil bij de oprichting van de woonmaatschappijen, om uitval te vermijden.

De spreker brengt vanuit zijn sector een viertal knopen naar voren. De eerste is de overdracht van patrimonium. Het uitgangspunt daarbij is dat er een billijke vergoeding wordt uitgewerkt, die volgens het huidige voorstel is gebaseerd op de niet-afgeschreven nettoboekwaarde. De leden van de VVH signaleren dat ze dat niet billijk vinden. De VVH pleit daarom niet voor overdracht aan schattingsprijs of

venale waarde. Er moet een goed evenwicht zijn dat noch de overdragende noch de ontvangende maatschappij opzadelt met een financiële strop. De spreker pleit daarbij voor geleidelijkheid. In de stad Antwerpen zou een overdracht van ongeveer 5000 woningen moeten gebeuren tussen vennootschappen. Aan 100.000 euro per woning gaat dat over een half miljard euro. Dat kan geenszins snel afgehaspeld worden.

Het uitgangspunt van meer en betere sociale woningen mag niet in het gedrang komen. De budgetten voor (de verbetering van) sociale woningen mogen niet worden gebruikt voor interne overdrachten. Het patrimonium moet in de sector blijven en de gronden die voor sociaal wonen werden verworven, moeten voor sociaal wonen worden ontwikkeld. Balansmatig kunnen er zeer grote implicaties zijn: als er 3000 woningen uit het actief worden gehaald, vallen ook die huurinkomsten weg. Vaak gaat dat om afgeschreven woningen, waarvoor huurinkomsten binnenkomen die niet gecompenseerd worden, en zal men nieuwe projecten moeten realiseren in andere gemeenten.

De sector wil mee aan de kar trekken voor een gedragen voorstel. Tusseloplossingen via erfpacht, recht van opstal en beheersovereenkomsten kunnen ook een plaats hebben om de grote bewegingen van patrimonium vorm te geven. De SHM's willen vermijden dat ze door deze operatie stilvallen. De spreker kan zich voorstellen dat maatschappijen die weten dat ze in een aangesloten gemeente niet de woonmaatschappij zullen worden, niet erg gemotiveerd zullen zijn om daar renovatie- of nieuwbouwprojecten uit te rollen. Om dat te voorkomen, moet er kort op de bal worden gespeeld om oplossingen te vinden.

De tweede knoop betreft de werkingsgebieden. Die moeten maximaal maar daarom niet dwingend worden afgestemd op de regiovorming, omdat die laatste nog niet is afgerond. Er zijn kaarten geweest met zeventien regio's en plots heeft de regering een kaart met dertien regio's goedgekeurd, en misschien verandert dat aantal nog na consultatie van de burgemeesters. Er zijn ook veel verschillen tussen die regio's. De regio Antwerpen heeft meer dan een miljoen inwoners, de regio Dendermonde ongetwijfeld veel minder. Fijnmazigheid, flexibiliteit en maatwerk zijn nodig om het project te laten doorgaan. De dynamiek van de lokale besturen en woonactoren die nu al opborrelt, mag niet vertragen. Beide trajecten moeten samen lopen, om te vermijden dat gemeenten en woonactoren na verloop van tijd hun huiswerk opnieuw moeten maken.

Er wordt ook gesteld dat de werkingsgebieden aaneengesloten moeten zijn. Dat maakt de puzzel in een aantal gevallen complexer. Aan de provincie- en landsgrenzen kartelen de werkingsgebieden. Er is maar één SHM die in twee provincies actief is. Ook daarbij moet pragmatiek en flexibiliteit kunnen spelen. Bij eventuele afwijkingen van aaneengesloten werkingsgebieden moet natuurlijk wel goed gemotiveerd worden waarom dat de logische keuze is. Regio's evolueren en de werkingsgebieden van woonmaatschappijen zullen dat wellicht ook doen. Dat is een traject dat blijft voortlopen.

De derde knoop is de timing, die zeer ambitieus is. Drie jaar tijd om de woonmaatschappijen van onderuit vorm te geven, zou misschien haalbaar zijn. Het regelgevend traject, vooral rond de afbakening van de werkingsgebieden, moet in wetgeving moet worden vertaald en aan de lokale besturen meegedeeld en daarover moet met de woonactoren worden overlegd, waarna het nog door de Vlaamse Regering moet worden goedgekeurd.

De regering gaat uit van de afbakening van de werkingsgebieden tegen de zomer van 2022 en de woonmaatschappijen zouden er moeten zijn tegen 1 januari 2023. Dan is er maar een half jaar tijd om heel de operationele kant van het verhaal vorm te geven, dat in het bestcasescenario dat er nergens een probleem ontstaat,

bijvoorbeeld dat lokale besturen het niet eens zijn over het werkingsgebied of dat verschillende woonactoren op hetzelfde werkingsgebied actief zouden willen zijn. Al het sneller kan, moet dat worden ondersteund, maar de spreker pleit ervoor niet volledig te focussen op die datum, niets te forceren en indien nodig uitstel te geven in het belang van het proces. Met een jaar uitstel bevinden we ons immers nog altijd in dezelfde legislatuur.

Qua timing moet ook rekening worden gehouden met de complexiteit van de personeelsstatuten. Er zijn verschillende culturen en organisaties die moeten worden samengevoegd. Er zijn twee verschillende paritaire comités; in de SVK-sector zijn er behoorlijk wat medewerkers in publieke statuten. Er zal echt tijd nodig zijn en voldoende studiewerk, waarbij advocatenkantoren en consultants worden betrokken, om dat fatsoenlijk uit te werken. Als men vooraf niet weet wat zijn werkingsgebied zal zijn, kan men ook niet samenzitten met de verschillende personeelsgroepen. De spreker wil niet beweren dat het onmogelijk is, maar het regelgevend traject zal dus zeker bemoeilijken dat er op 1 januari 2023 kan worden geland.

De vierde en laatste knoop die de VVH ziet voor de pragmatische uitrol van de woonmaatschappijen betreft de bestuursmandaten en het zeggenschap. Verschillende aandeelhoudersstructuren en ook verschillende gemeenten en private aandeelhouders worden samengevoegd. Die zullen in een nieuwe woonmaatschappij nieuwe evenwichten op het vlak van zeggenschap hebben. De Vlaamse Regering heeft daarvoor een voorstel uitgewerkt, met wegingen en dergelijke. Dat is goed wanneer de lokale besturen en woonactoren er niet uitraken, maar als dat wel het geval is, moet er wel ruimte zijn om hun voorstellen te honoreren. Dat is mogelijk, want de regering kan aanpassingen aan modelstatuten toestaan. Ook daar moet oog zijn voor de lokale dynamiek, pragmatiek en flexibliteit.

Er zijn ook historische aandeelhouders uit de niet-publieke sector die heel betrokken zijn in de SHM-sector. Het is belangrijk voldoende respect voor hen te hebben en ook rekening te houden met de manier waarop zij de woonmaatschappij zien. Er wordt gesteld dat zij nog één bestuurder mogen voordragen en bijvoorbeeld ook dat de woonmaatschappij een aantal onafhankelijke bestuurders kan hebben. Dat laatste kan een manier zijn om het brede middenveld te betrekken bij de woonmaatschappijen.

De spreker geeft nog een aantal beknopte bemerkingen. Het proces leeft heel sterk in de sector. De VVH krijgt vaak de vraag over de juridische sluitendheid van alles wat voorop wordt gesteld. Een aantal actoren zullen hierover mogelijk juridische stappen zetten. Om te weten of er juridische valkuilen zijn, zijn er wel eerst teksten nodig. De Raad van State zal er ook nog advies over geven, waarin misschien al een aantal bedenkingen worden gemaakt. Elementen van het EVRM die naar voren komen en in verleden al werden aangekaart door de Raad van State en in procedures voor het Grondwettelijk Hof, zijn bijvoorbeeld het recht op eigendom en de vrijheid van vereniging. Dat leeft bij sommige leden van de VVH. Dat kan men echter voorkomen als men een billijke regeling vindt met respect voor alle betrokken actoren.

'One size fits all' werkt niet in dit proces. Er zijn maatschappijen die actief zijn in een stad met een half miljoen inwoners en er zijn er die in twintig gemeenten actief zijn, met in totaal nog niet eens zoveel inwoners. De uitgetekende regio's zijn heel verschillend van grootte. De spreker drukt op pragmatiek en flexibiliteit. Laten we vooral vooruitgaan met die woonmaatschappijen die in ontwikkeling zijn, waarrond er veel enthousiasme leeft en waaraan men al hard bezig is, niet te veel focussen op mogelijke valkuilen maar vooral het traject zoveel mogelijk van onderuit ondersteunen, de problemen die opduiken heel realistisch proberen op te lossen en daarvoor trajecten op te zetten om in de toekomst de integratie rond te krijgen.

Men moet ook overwegen of holdingmodellen boven de woonmaatschappijen een plaats kunnen krijgen, bijvoorbeeld aankoopcentrales, om de efficiëntie en performantie van de sector nog te verbeteren.

Flexibiliteit en pragmatiek zijn de samenvatting van het betoog van de spreker. Fnuik de creativiteit en innovatie van de sector niet, die bereid is om zijn schouders te zetten onder dit project en graag mee in de cockpit wil zitten om in het belang van de huurders meer en betere sociale woningen te kunnen bouwen, maar dan niet als het vliegtuig op automatische piloot vliegt. De sector wil dat er wordt geluisterd naar de signalen uit het veld tijdens al de overlegvergaderingen en dat er oog is voor pragmatiek, in het belang van de vele betrokkenen.

3. Uiteenzetting namens HUURpunt

Eric Vos, directeur HUURpunt, begint zijn uiteenzetting met een opsomming van de uitgangspunten van de 48 SVK's. HUURpunt wil slagkrachtige woonmaatschappijen met voldoende ambitie, met garanties voor kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting van de meest kwetsbaren, duidelijkheid over het toewijsbeleid, met behoud van de engagementen, sterke regio's, duidelijkheid over alle beleidstrajecten, en het vooropstellen van de link met het welzijnsveld.

Vervolgens gaat hij nader in op de slagkracht. De SVK's hebben een sterke werking met linken naar het welzijnsveld. De competenties op het vlak van inhuren, huurbegeleiding en toewijsbeleid worden vooropgesteld. Om die werking in de toekomst te garanderen, pleit HUURpunt voor een sterke decretale verankering van die taken, die ervoor zorgt dat de aanwezigheid van de genoemde competenties getoetst wordt bij de vorming van regio's en woonmaatschappijen. Hij vermeldt in het bijzonder de ontzorging van de eigenaars, de huurbegeleiding, het sterke toewijsbeleid met garanties voor de toeleiding van de meest kwetsbaren, en de verwevenheid in het maatschappelijk weefsel. Als minimale garanties noemt hij de noodzakelijke Vlaamse subsidiëring en de financiële gezondheid van de woonmaatschappijen, ook bij aanvang.

Thomas Raes, ondervoorzitter HUURpunt en directeur sociaal verhuurkantoor De Poort, Kortrijk, merkt op dat de sociale verhuursector altijd al ambitieus is geweest op het vlak van groei van het aantal sociale woningen. Men zou die ambitie ook willen terugzien in het project van de eengemaakte woonmaatschappijen, om de wachtlijsten te kunnen wegwerken, maar men stelt vast dat een minimum van 1000 woningen naar voren wordt geschoven om een dergelijke maatschappij te kunnen oprichten, net zoals dat het geval is bij de huidige bouwmaatschappijen. Vraag is dan ook of dat wel ambitieus genoeg is. Verder moet het huidige BSO zeker hernomen en herbekeken worden, om ervoor te zorgen dat de gemeenten samen met de woonmaatschappijen extra sociale woningen realiseren.

HUURpunt is blij dat de lokale besturen als regisseurs worden aangewezen. Het hoopt dat die de SVK-werking blijven zien als spoeddienst voor sociale huisvesting. Met zijn puntensysteem zet de sector in op dreigende en effectieve dakloosheid. Impactanalyses over 2018 en 2019 tonen aan hoe nodig dat is, zeker voor de meest kwetsbaren. HUURpunt pleit in elk geval voor de extra groei van het patrimonium en voor het optrekken van het minimum van 1000.

Eric Vos vult aan dat HUURpunt vraagt om de bijdrage van de SVK's aan kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting te garanderen in het decreet. Betaalbaarheid situeert zich in het drukken van de huurprijs in de onderhandelingen met private eigenaars, en het toetsen ervan aan de betaalbaarheid voor de huurders. Hij acht het dan ook van belang dat de huurprijzen gelijkgesteld worden in de nieuwe woonmaatschappijen, onafhankelijk van of het een SHM- of SVK-woning betreft, en dat er aandacht is voor de woonzekerheid.

Op het vlak van woonkwaliteit hebben de SVK's hun deugdelijkheid bewezen. Oud patrimonium wordt afgestoten als de verhuurder niet bereid is tot aanpassingen. Zij doen ook aan renovatiebegeleiding, waarvan hij de cijfers op een dia toont, en wat ook goed is voor de opwaardering van woonkernen. Ze vragen daarom dat de eisen van de woonmaatschappijen verder gaan dan de minimale eisen van de Vlaamse Wooncode. Woonmaatschappijen dragen op die manier, met stimulansen van de gemeenten, ook bij tot het behalen van de klimaatdoelstellingen.

Thomas Raes gaat in op de duidelijkheid die de SVK's wensen te verkrijgen over hun doelgroep voor zij instappen in de woonmaatschappijen. Het innovatieve puntensysteem komt op de schop, hoewel de cijfers tonen hoe nodig het is en er op dit moment geen alternatief is. Dat laatste is nochtans noodzakelijk om van een woonmaatschappij te kunnen spreken.

Eric Vos treedt bij dat de sociale verhuur een sterke band heeft met de lokale en provinciale besturen, mede door de verbinding met het sociaal beleid. Heel wat SVK's ontstonden uit het middenveld of uit de lokale besturen zelf. Er zijn nog redelijk veel Welzijns- en OCMW-SVK's. HUURpunt wil dat die koppeling in de toekomstige woonmaatschappijen verankerd wordt. Daar komt bij dat heel wat SVK's financieel ondersteund worden, en dat niet alleen voor hun exploitatietekort, maar ook voor de uitbouw van hun kwaliteit en dienstverlening. Vooral in Welzijns- en OCMW-SVK's is de verwevenheid met de lokale besturen zeer sterk, wat bijkomende ondersteuning op het vlak van personeel en technische diensten oplevert.

Verder willen de SVK's samen met de lokale besturen voldoende aanbod creëren. Zij willen ook hun werk voortzetten in het stimuleren van het conform maken van woningen en energietransitie. Het is belangrijk dat alle deelnemende lokale besturen voldoende input kunnen geven in de sturing van de woonmaatschappijen, zowel organisatorisch als inhoudelijk.

Thomas Raes verzekert dat ook HUURpunt voor sterke regio's is. SVK's zijn nu al georiënteerd op regio's en ook zo georganiseerd. Niet alleen met de gemeenten maar ook regionaal worden afspraken gemaakt. HUURpunt vreest dan ook voor de versnippering van de expertise van zijn teamwerking bij de oprichting van verschillende woonmaatschappijen. Natuurlijk is ook voor HUURpunt de continuïteit voor het personeel aan de orde. Tegelijk is maatwerk nodig. In de OCMW-SVK's en welzijnsmaatschappijen vigeren diverse statuten en paritaire comités, wat de oefening niet vergemakkelijkt. Vraag is daarbij ook wat er met de sociale Maribel gebeurt. Dat blijft vooralsnog onduidelijk.

Eric Vos vult aan met een voorbeeld: er zijn SVK's die redelijk veel gemeenten bedienen en tien personeelsleden hebben, waarvan de ene zich met begeleiding en de andere zich met prospectie bezighoudt. Hun verdeling over twee woonmaatschappijen doet expertise verloren gaan. De spreker herhaalt daarom zijn eerdere pleidooi voor de decretale verankering van de toetsing van competenties.

HUURpunt wil ook duidelijkheid over de verschillende beleidstrajecten. Implementatie kan men niet los zien van de ambities, die in de huidige teksten omschreven worden als lokale binding, meer bepaald vijf jaar onafgebroken in een gemeente wonen de laatste tien jaar. De toepassing daarvan in 2019 zou betekenen dat 80% van de toewijzingen aan de meest kwetsbaren niet hadden plaatsgevonden. HUURpunt wil niet dat die mensen straks bij het OCMW, het CAW of in de dakloosheid terechtkomen. Het pleit er dan ook voor om niet alleen het implementatietraject maar ook de doelstellingen duidelijk te stellen, en het systeem voor de meest kwetsbaren nog te verbeteren. De huurder moet centraal staan, vat hij samen.

HUURpunt wil voorts dat de typische band met het welzijnsveld, zowel in de inhoudelijke werking als op strategisch niveau, een duidelijke plaats krijgt in de

bestuursorganen van de woonmaatschappijen. In dat perspectief vindt hij de huidige timing niet realistisch. HUURpunt pleit ervoor om eerst draagvlak te creëren in de regio's, en ervaring op te bouwen in regio's die in de startblokken staan, en uit die projecten te leren. De spreker gaat akkoord dat een en ander wordt afgerond binnen de huidige beleidscyclus maar vraagt toch enige soepelheid, bijvoorbeeld een jaar langer. De inhoudelijke argumenten moeten mee bepalend zijn.

Thomas Raes bevestigt nogmaals dat de sector zich bewust is van de complexiteit van de oefening. HUURpunt vraagt om rechtvaardigheid en eerlijkheid voor de vier partijen: de cliënten (die centraal staan), de medewerkers (via een participatief traject vanaf het begin en over alles), de besturen en de specifieke organisatieculturen.

Eric Vos besluit dat de SVK's hun schouders willen zetten onder evolutie naar woonmaatschappijen als die een sterkere ambitie tonen ten aanzien van hun (kandidaat-) huurders. Er staan meer dan 60.000 mensen op de SVK-wachlijsten, bij de SHM's allicht drie keer zoveel. Er is werk aan de winkel. De focus mag dan ook niet alleen op de eigen transitie liggen maar moet vooral gaan naar groei.

4. Uiteenzetting namens VIVAS

Eric Wilms spreekt voor VIVAS, het netwerk van sociale huurders in Vlaanderen, dat wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. Hij onderstreept dat het voor sociale huurders belangrijk is om ook hun stem te kunnen laten horen.

VIVAS begroet de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij en is vooral tevreden dat de doelstelling het verbeteren van de positie van sociale huurders en kandidaat-huurders is. Dat wordt ook duidelijk zo gesteld in de VMSW-nieuwsmail daarover. Dat is goed, maar roept tegelijkertijd ook vragen op.

Men heeft al diverse fusies meegemaakt, onder meer in Antwerpen, ten goede of ten kwade, daarover kan men discussiëren. Zeker is echter dat een fusie een grote impact heeft op de werking, niet enkel voor het personeel maar ook voor de huurders.

De plannen die voorliggen en de strikte timing zijn in elk geval bijzonder ambitieus. Op twee jaar tijd zullen niet enkel SVK's en SHM's moeten samensmelten, maar zullen ook SHM's onderling zich moeten opdelen en/of samenvoegen. Het streefdoel is één maatschappij per stad, gemeente of werkingsgebied.

Hij gaat ervan uit dat tijdens heel dat proces van aanpassingen de werking van de huidige SHM's en SVK gewoon zal doorgaan. En dat de directie en de raden van bestuur, ook van de maatschappijen die misschien gaan verdwijnen, dezelfde aandacht en inzet als voorheen zullen betonen voor de dienstverlening aan huurders en kandidaat-huurders, de groei van het aantal woningen en de broodnodige renovaties. Als er patrimonium wordt uitgewisseld, moet men er ook op kunnen rekenen dat de renovatieplanningen niet in het gedrang komen. De kans bestaat dat SHM's die weten dat ze woningen moeten afgeven aan een andere sociale verhuurder, daar minder in investeren.

Tot nu toe gaat het vooral over structuren en is er nog heel veel onduidelijkheid over de werking en invulling van de nieuwe woonmaatschappij. Daarbij wordt in verband met de nieuw op te richten raad van bestuur ook gesproken over de aanwezigheid van sociale huurders. In de huidige coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappijen waar de huurders aandeelhouder zijn, zou in die woonmaatschappij één sociale huurder een mandaat krijgen in de raad van bestuur. In de overige maatschappijen is dat mandaat slechts een aanbeveling. De spreker

pleit echter voor een verplichte opname van een sociale huurder in alle raden van bestuur.

Van de nieuw op te richten raden van bestuur verwacht men – terecht – meer professionalisering. In dat licht moet volgens de spreker een kader opgezet worden om ook de sociale huurders in de raad van bestuur te vormen en ondersteunen. Hoe dan ook is meer betrokkenheid van sociale huurders in de werking van de nieuwe woonmaatschappij van belang, want ze kan een meerwaarde betekenen, bijvoorbeeld om het sociaal weefsel in wijken te versterken. Ze kunnen een brug-functie vervullen tussen wijkbewoners, sociale huurders en de woonmaatschappij.

Dat vergt echter toch een grote omslag in de manier waarop naar de sociale huurders wordt gekeken. Steevast leest men in de huidige visitatierapporten van SHM's onder het prestatieveld 4 'Sociaal Beleid', de operationele doelstelling 4.4 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer'. In heel veel gevallen is dat echter voor verbetering vatbaar. De vorming van de nieuwe woonmaatschappij is het uitgelezen moment om daar echt werk van te maken, waarbij de spreker herinnert aan het eerder samengestelde, uitgebreide dossier 'Wat als betrokkenheid een recht wordt'.

Een ander aandachtspunt in de werking van de woonmaatschappij is wellicht de toepassing van de digitalisering, met uiteraard ondersteuning voor sociale huurders die daar niet over beschikken. VIVAS heeft deelgenomen aan het onderzoek van het Steunpunt Wonen over de vereenvoudiging van de sociale huur. Uit dat onderzoek bleek dat het zeker een meerwaarde kan zijn voor sociale huurders en vooral de kandidaat-huurders als er één duidelijk aanspreekpunt is waar men voor alles terecht kan in verband met sociaal wonen. Uit die oefening bleek dat digitalisering meer vrijheid gaf aan kandidaat-huurders bij hun keuzemogelijkheden voor een woning, en dat er bijvoorbeeld geen tweejaarlijkse actualisaties meer nodig zijn die tot administratieve uitval kunnen leiden. VIVAS vraagt zich af of er binnen de woonmaatschappij ruimte is voor dat soort projecten.

Daarop gaat hij in op de huurprijs. Uiteraard vraagt men zich af hoe de huurprijzen gaan berekend worden door de woonmaatschappij op korte maar ook op lange termijn. Er werd beloofd dat er – na de herziening op basis van de marktwaarden – in deze legislatuur niet nog eens aan de huurprijzen zou gesleuteld worden. Men weet dat de huurprijsberekening van SHM's en SVK's sterk verschilt. Als er gestreefd wordt naar meer gelijkvormigheid lijkt het VIVAS logisch om de huurprijs van SVK-huurders aan te passen aan de – al dan niet inkomensgerelateerde – huurprijs van SHM-huurders.

Nieuwe verhogingen voor sociale huurders zijn uit den boze. De marktwaardebepaling door de sociale huurschatter heeft menige huurder met een klein inkomen al zeer diep in zijn portemonnee geraakt, vooral door de stijging van de minimum-huurprijs.

Tot slot wijst de spreker op de nieuwsflash 'Regelgevend en implementatietraject woonmaatschappijen' van 10 september 2020 van de VMSW. In het onderdeel 'Doelstelling en uitgangspunten' leest hij: "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." Hij besluit met een oproep om VIVAS en het Vlaams Huurdersplatform, als de vertegenwoordigers van de sociale (kandidaat-)

huurders, in het traject tot realisatie van de nieuwe woonmaatschappij te betrekken.

5. Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform

Voor *Geert Inslegers*, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform, is de eerste vraag: welk soort woonmaatschappij wil men? Pas na beantwoording daarvan kan men zoeken naar vorm en methode. Momenteel is echter erg onduidelijk wat voor soort woonmaatschappij men voor ogen heeft. Het Vlaams Huurdersplatform heeft dan ook de indruk dat de discussie te zeer geïnstrumentaliseerd wordt. Positief is alvast wel dat de nota's huurder en sociale huurder centraal plaatsen (al worden daar nog te weinig concrete bouwstenen voor aangereikt), dat er een sterkere toename van het sociale woonaanbod moet komen, en dat bijzondere doelgroepen voldoende woonantwoorden moeten krijgen. Vraag is echter hoe men dat laatste zal garanderen als het puntensysteem op de schop gaat.

Vervolgens formuleert hij de vragen die moeten gesteld worden bij de bestuurlijke reorganisatie. Wordt de woonbegeleiding breder uitgerold dan in de klassieke sociale huisvestingsmaatschappijen? Wat is de doelgroep van sociaal wonen? Hoe bewaakt men dat mensen met acute woonnood snel een oplossing vinden? Is het de bedoeling om werk te maken van bewonersparticipatie? Wordt er gefocust op private inhuurnemingen van private verhuurders of eerder van projectontwikkelaars? Wordt blijvend ingezet op klassieke sociale woningbouw? Probeert men een taak te vervullen in de kwaliteitsverbetering op de private woningmarkt? Krijgen de woonmaatschappijen de mogelijkheid private huurwoningen op te kopen die anders voor de huurmarkt zouden verloren gaan? Op al die vragen is zelfs nog geen begin van antwoord gekomen.

Meer integratie kan voordelen hebben zoals meer expertise inzake dienstverlening en de reductie tot één aanspreekpunt. Anderzijds vergt een zware bestuurlijke reorganisatie tijd, inzet en besteding van personeel. Dreigen de kerntaken dan niet in het gedrang te komen? Hoe zorgt men ervoor dat geen expertise verdwijnt? Het is goed om de bestuurskracht te vergroten, maar voor (kandidaat-)huurders is ook nabijheid en gedecentraliseerde dienstverlening belangrijk. Over die transitie moet goed nagedacht worden, zodat men de te verwachten vragen van de huurders kan beantwoorden. De spreker wijst ook op het besluit uit een onderzoek van het Steunpunt Wonen dat grotere organisaties niet noodzakelijk kostenefficiënter zijn of beter werken. In dit verband rijst ook de vraag naar de democratische legitimiteit. De spreker hoopt dat er een voldoende band blijft met de lokale besturen.

Voor het Vlaams Huurdersplatform moet een juridische structuur worden vormgegeven vertrekkende vanuit het maatschappelijk doel. Hij is dan ook verwonderd over de zinsnede dat de Vlaamse Regering kiest voor de besloten vennootschap als rechtsvorm. Waarom wordt niet gekozen voor de omvorming naar coöperatieve vennootschappen, die evengoed als mogelijkheid voorkomen in het wetboek van vennootschappen? Die sluiten immers het nauwst aan bij het maatschappelijke doel van een woonmaatschappij, zoals ook de Belgische Federatie van Coöperatieven bevestigt. Opheldering en motivering zijn nodig.

In de nieuwe aandeelhoudersstructuur wil men duidelijk meer gewicht geven aan de lokale besturen, wat de vraag doet rijzen naar het ambitieniveau. Komen er in de erkenningsvoorwaarden minimale eisen inzake woonbegeleiding? Hoeveel woningen moeten minimaal op de private huurmarkt gerenoveerd worden? Hoeveel woningen moeten via het traditionele SVK-model verhuurd worden? En hoeveel woningen moeten minimaal via het SVK Pro-model doorverhuurd worden?

Dat laatste is voor de overheid duurder dan het klassieke. Is het dan wel verstandig om te stellen dat het een evenwaardig onderdeel moet vormen inzake financiering

en investering in sociale huurwoningen? Er zijn op het terrein ook nog niet veel geslaagde SVK-Proprojecten te vinden. Het Vlaams Huurdersplatform hoopt wel dat gericht en complementair aan de klassieke sociale verhuuring verhuurd kan worden volgens het SVK-model.

In de nota staat ook dat de woonmaatschappij een aantrekkelijke partner moet worden voor private investeerders. Daar heeft de spreker geen probleem mee, maar centraal en prioritair zouden wel goede en betaalbare sociale woningen moeten staan. De privésector mag betrokken worden, zolang het recht op wonen centraal blijft staan.

De hele discussie kan niet los gezien worden van het toewijzingsbeleid. Beide moeten blijven: de klassieke chronologie, die iedere inschrijver garandeert dat hij ooit aan de beurt komt, en specifieke toewijzing aan mensen met een acute woonneed. Vraag is of in het nieuwe systeem lokale binding, waarvan het Vlaams Huurdersplatform een zeer koele minnaar is, zwaar zal doorwegen. Kandidaat-huurders verhuizen immers over gemeente- en provinciegrenzen. Hoe garandeert men dat sociale huurwoningen gaan naar wie daar het meest nood aan heeft?

Dan komt de vraag naar het financierings- en huurprijsstelsel. Het is niet logisch dat uitgerekend de laagste inkomens in het SVK-systeem geen huurprijs hebben die gekoppeld is aan het inkomen. In de plaats daarvan zou het logisch zijn dat de klassieke kern van de sociale huur het model wordt voor alle huurders. Betekent het streven naar meer sociale huur dat de subsidiegraad zal toenemen of minstens gehandhaafd worden?

De nota stelt ook dat het aandeel van huurders die huren bij een coöperatieve zal omgezet worden in een huurwaarborg. Wat heeft dat te betekenen?

De spreker vat samen dat het goed zou zijn dat bij de voorbereiding niet enkel organisaties langs de aanbodzijde betrokken worden, maar ook huurdersorganisaties. Het gaat daarbij niet om de waardering van het patrimonium maar wel om het uitzicht van de woonbegeleiding of de garanties voor mensen in woonneed. Wat voorligt, biedt kansen, maar fusie is op zich geen garantie voor extra sociale woningen. Er vallen nog veel vragen te beantwoorden.

6. Vragen en opmerkingen van de leden

6.1. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers hoorde vaak dat het doel niet mag vergeten worden, maar dat staat ook duidelijk in beleidsnota en regeerakkoord: efficiënt en transparant tot meer en betere sociale woningen komen, waarbij de sociale (kandidaat-)huurder centraal blijft staan. Alle sprekers erkennen dat wat voorligt, kansen biedt, maar houden bezorgdheden over.

Bij de VVSG is dat de lokale regierol. Wat dat betreft heeft het lid vragen bij de noodzaak en werkbaarheid van een vertegenwoordiging van alle gemeenten in de raden van bestuur, maar evenzeer bij een jaarlijkse pro-formavertegenwoordiging in een algemene vergadering. Misschien moet een tussenoplossing bedacht worden.

De transitie en de afstemming op de regiovorming wordt inderdaad een complexe oefening. Verder treedt ze bij dat het personeel van de huidige maatschappijen en kantoren niet mag vergeten worden. De minister beloofde alvast het proces te bewaken en duidelijk te communiceren. Lokale besturen en maatschappijen worden niet aan hun lot overgelaten, verzekert ze. Volgens haar wordt er dus wel degelijk gecommuniceerd met de lokale besturen, al is dat misschien pas recent in

een stroomversnelling gekomen. Ze belooft de vinger aan de pols te houden. Er is een heel draaiboek met begeleiders ter plaatse per werkingsgebied.

De bezorgdheid over de juridisch-technische structuur van de overdracht deelt ze, maar het lid vertrouwt er tegelijk op dat het mogelijk is. Ook die over het maatwerk in de toewijzing is terecht. De sociale huurder moet terecht centraal staan. De huidige doelgroepen van de SVK's mogen niet uit het oog verloren worden.

De timing is inderdaad ambitieus maar het mag anderzijds niet bij aankondiging blijven. Doel is zo snel mogelijk, maar in dialoog, tot de reorganisatie te komen. Die is een middel om de centrale doelen te bereiken: de noden van de sociale huurder en meer kwaliteitsvolle huurwoningen. Strakke timing is dan ook noodzakelijk. De minister belooft samen met experts de vinger aan de pols te houden. Regio's en actoren worden actief bijgestaan.

Verder vraagt ze het Vlaams Huurdersplatform om verduidelijking bij zijn standpunt over de afhankelijkheid van lokale binding van de goodwill van lokale besturen. Heeft zij goed begrepen dat het Vlaams Huurdersplatform niet gelooft in de integratie van SHM's en SVK's? Zelf vindt ze die juist een meerwaarde.

In het algemeen zag ze bij de sprekers de bereidheid tot constructieve medewerking aan de hervorming overheersen.

6.2. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer is bang dat in weerwil van de ambitieuze timing veel tijd zal verloren worden bij de afbakening van de werkingsgebieden. Dat de lokale besturen het initiatiefrecht krijgen, is goed, maar 'politique politicienne' zou vanaf het begin de voortgang van het proces kunnen vertragen. Hij hoopt dat de Vlaamse Regering kort op de bal speelt en knopen doorhakt.

Ook hij kijkt uit naar de manier waarop continuïteit zal gebracht worden in de raden van bestuur en hoopt meer bepaald dat alle politieke spelers vertegenwoordigd zijn en dat men niet telkens afhangt van de uitslag van verkiezingen. Dat zou de ontwikkeling van een visie op lange termijn niet ten goede komen.

De bekommernis die over het personeel is uitgesproken, is terecht. Men moet inderdaad waken over het behoud van specifieke competenties, maar anderzijds moet samensmelting kunnen leiden tot efficiëntiewinst, met name in de ondersteunende diensten. Hij weet niet of het uitgangspunt dat iedereen die nu actief is in een maatschappij aan boord moeten kunnen blijven, goed is. Men moet eerder kijken welke competenties nog ontbreken en eventueel bepaalde dingen opschalen.

Ook voor zijn fractie is het toewijzingsmodel heel belangrijk. Het klopt dat men dreigt bepaalde doelgroepen kwijt te spelen als men geen oog heeft voor specifieke kenmerken, maar anderzijds is de inzet op lokale binding heel belangrijk. Gemeentebesturen kunnen dat het beste inschatten. De leefbaarheid van sociale woonwijken mag geen taboe zijn.

Waarom vindt HURpunt duizend woningen in bezit hebben, onvoldoende ambitieus? Wat zijn de voordelen van nog grotere entiteiten?

Wat vinden de sprekers over de idee van een centraal inschrijvings- en toewijzingsregister, dat hem zelf overigens niet goed lijkt omdat de lokale besturen een beter zicht hebben op de noden?

Welke voorstellen hebben de SVK's voor een verbeterd puntensysteem? Welke knelpunten zijn er nog in het huidige, dat dreigt te verdwijnen? Hoe kan het geïntegreerd worden in het nieuwe toewijzingsbeleid?

Belangrijker dan het moment waarop het nieuwe systeem ingaat, is de kwaliteit van het model. De huidige tijdsdruk ten gevolge van de strakke timing dreigt de basistaken en de projecten van de maatschappijen op het achterplan te doen raken, waarschuwt hij.

6.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans is het eens dat de lokale besturen in het nieuwe model veel kansen krijgen. Hun bestuurskracht is echter zeer uiteenlopend, terwijl wonen juist erg cruciaal is. Beschikt elke gemeente over voldoende bestuurskracht voor een doelgroepenbeleid, lokale toewijzing en samenwerking met Welzijn? Indien niet, hoe kunnen we hen zo goed mogelijk equiperen? Hoe ziet de VVSG de procesbegeleiding, die door de minister als belangrijk wordt erkend zonder dat hij evenwel wil opleggen wie die rol moet vervullen?

Betrokkenheid van een gemeentebestuur wordt niet gegarandeerd door een mandaat in een raad van bestuur of algemene vergadering. Hoe kan men gemeenteraadsleden van meerderheid of oppositie beter betrekken in iets wat zich op een grotere schaal afspeelt?

Het klopt dat niet het proces maar de motivering ervan centraal moet staan: wonen makkelijker maken voor (kandidaat-)huurders, en meer kwaliteitsvolle woningen realiseren. De ambitieuze timing zorgt ervoor dat zaken beginnen te bewegen. Zijn de bouw- en renovatieplannen van maatschappijen die ergens niet actief zullen blijven, niet net een reden om de strakke timing aan te houden in de plaats van omgekeerd? Maken pleidooien voor uitstel alles niet nog moeilijker?

Zij kan zich vinden in de uitgangspunten van HURpunt. Een van de redenen voor de aan de gang zijnde oefening is juist om lokaal meer afgelijnd toe te wijzen en meer doelgroepen te bereiken. In een goed alternatief voor het puntensysteem moet de band tussen wonen en welzijn strakker gemaakt worden. Het lid treedt bij dat in de omvorming de specificiteit van het SVK-model gewaarborgd moet blijven, zowel het in huur nemen van private woningen, de toewijzing aan de meest kwetsbaren, als de huurbegeleiding. Haar fractie zal dat mee bewaken. Welke rol zien HURpunt en het Vlaams Huurdersplatform voor zichzelf weggelegd in die transitie? Wat kan Vlaanderen doen?

Voor het lid moet de huurprijsberekening los staan van de manier waarop de woning in het systeem zit, of zij nu eigen patrimonium is dan wel in huur genomen op de private markt. De sociale huurder mag niet het slachtoffer zijn van de keuze die gemaakt wordt op het vlak van regelgeving of financiering. Voor de VVSG ziet zij de belangrijke taak om dezelfde principes overal te laten doorstromen.

Van het Vlaams Huurdersplatform onthoudt zij nog het pleidooi voor meer betrokkenheid vanwege de huurders.

6.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Ook voor de fractie van *Maxim Veys* is het dossier erg belangrijk. Ook hij ziet een opportuniteit en ook hij heeft bezorgdheden. Wat betekent de hervorming voor de huurder, voor de aanpak van de wooncrisis op de private huurmarkt en voor de samenwerking op het terrein?

Zijn eigen ervaring met een fusiemaatschappij leert dat de operatie tijd, mensen, middelen en aandacht vergt. De implementatie moet in elk geval met het werkveld gebeuren. Hij roept de lokale besturen dan ook op vanaf het begin iedereen te betrekken.

Vervolgens informeert hij hoelang eerdere fusies bij SHM's gemiddeld geduurd hebben. Kunnen we, rekening houdend met de verschillen op vlak van schaal en complexiteit, inschatten hoelang de huidige operatie zal duren? Hebben zij een invloed gehad op de bouw van sociale woningen en de plannen? Wat was de efficiëntiewinst? Zal de impact op de projecten pas veel later blijken, over vijf tot zeven jaar?

Vindt de VVSG zelf de timing haalbaar? Wat als in een burgemeestersconferentie geen consensus wordt bereikt? Niet iedere regio beschikt immers over dezelfde traditie op dat vlak. Het lid gaat ervan uit dat de VVSG in dat geval niet wenst dat Vlaanderen een regeling oplegt. Ziet de vereniging de afbakening van de werkingsgebieden binnen de regiovorming goed aflopen? Wat met aaneengesloten werkingsgebieden? Worden de criteria uit geografisch onderzoek naar regionale woonmarkten gevolgd? Zij kunnen een tegengewicht vormen van 'politique politicienne'.

Zijn fractie is bezorgd over de afschaffing van het puntensysteem en de opvolging ervan. Hoe staat de VVSG tegenover maxima en minima voor doelgroepenbeleid? Is men zeker dat zonder minimum alle lokale besturen aan prioritaire toewijzing zullen doen?

Dat één woonactor een meerwaarde is voor de sociale huurder is volgens zijn fractie nog niet aangetoond. Hoe belemmert de huidige situatie met meerdere actoren de regiefunctie van een schepen van Wonen? Wat zijn de problemen? Waar loopt het te weinig efficiënt op het terrein? De SHM's zijn feitelijk alle ooit van onderuit opgebouwd, of staat de VVSG daar anders tegenover? Acht de vereniging het mogelijk dat de fusieoperatie totaal geen impact heeft op het aantal woningen dat de komende jaren wordt gebouwd? De bezorgdheid over de participatie van alle lokale besturen is terecht. Hoe kan die verzoend worden met de aanwezigheid van onafhankelijke bestuurders met expertise?

Welke succespercentage verwacht HURpunt in de fusies tegen 1 januari 2023? Wat is haalbaar op het terrein?

Wat betekent de hervorming concreet voor sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan huurders het gros van de aandelen aanhouden? Zal een sociale huurder in de toekomst op dezelfde manier kunnen blijven sturen als vandaag?

Hoeveel zal deze operatie kosten, los van de patrimoniumoverdrachten? Welk budget zal Vlaanderen moeten inzetten om het proces te financieren? Hoe ziet de VVSG de benodigde inzet?

Is het aantoonbaar dat een grotere schaal een SHM efficiënter doet werken? Op welke manier werken ze beter (of niet)?

Vaak wordt vergeten dat SVK's ook bezig zijn met activering, met tewerkstellingsprojecten. Wordt daar vandaag al rekening mee gehouden? Hoe kan dat een plaats krijgen?

Tot slot formuleert hij nog enkele vragen in naam van collega Moerenhout. Wat is nodig in de nieuwe wetgeving om de belangen van de huurders centraal te laten staan? Hoe kijkt men vanuit de SHM's en SVK's aan tegen de aanstaande, gelijke

huurprijberekening? Zijn HUURpunt en het Vlaams Huurdersplatform overtuigd van de efficiëntiewinst die de minister als motief voor de hervorming aanvoert?

6.5. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester

Ook *Tom De Meester* peilt naar de kostenefficiëntie en schaalvoordelen van de operatie. Zelf twijfelt hij alvast daaraan. Welke harde bewijzen zijn er?

Daarnaast heeft hij vragen over de impact van de regiovorming, die zelf nog in evolutie is. De geplande regio's van Vlaams minister van Binnenlands Bestuur Bart Somers zijn immers van een veel grotere schaal. Geven die enkel de harde grenzen van de werkingsgebieden aan of is er een verborgen agenda met een dynamiek om ook in Wonen naar heel grote entiteiten te evolueren? Zelf vindt hij dat geenszins evident in het licht van de betrokkenheid van lokale besturen, de druk op de huurdersparticipatie en de nabijheid voor huurders.

Ook het toewijsbeleid baart zorgen. Hoe schat het Vlaams Huurdersplatform de impact van de verandering in, in combinatie met de eventueel bovenlokale schaal?

Hoe schatten de SHM's de impact op hun ambitieniveau in? Het lid is niet overtuigd dat dit automatisch zal stijgen door de schaalvergroting. Veel zal volgens hem afhangen van de lokale situatie. Hij heeft dezelfde vraag over de impact op het management en de planningskracht van de nieuwe woonmaatschappijen. Zal de operatie niet zoveel tijd en energie opsloppen dat er in de projecten een dip zal ontstaan?

Hoe kan de werkgelegenheid in de huisvestingsmaatschappijen bij de fusie op peil blijven als men tegelijk mikt op verhoogde kostenefficiëntie? In welke richting lost men de verschillen in statuut en paritair comité op?

7. Antwoorden van de gastsprekers

7.1. Antwoorden namens de VVSG

Kris Snijkers antwoordt dat de VVSG nog geen definitief standpunt heeft over de vertegenwoordiging van lokale besturen in de raden van bestuur. Hij herhaalt zijn eerdere probleemstelling over de afweging tussen corporate governance en het garanderen van betrokkenheid. Hetzelfde doet zich overigens voor bij andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Wat de regiovorming betreft, heeft hij de indruk dat lokale besturen meer tijd verliezen met opgelegde afbakeningen dan door haar zelf mee voor te bereiden, al treedt hij wel bij dat het proces niet te lang mag duren. Toch is het belangrijk om voldoende tijd te nemen om van onder opgebouwde regio's af te bakenen die een draagvlak hebben. Het is goed om richtinggevende criteria naar voren te schuiven maar niet te veel. Hij onderstreept nogmaals het belang van het werk van onderuit. Het is wel zaak om te bewaken dat de timing spoort met de regiovorming van minister Somers, waarbij hij de referentieregio's als voorbeeld geeft.

De VVSG ziet de regio's niet als vaste schaalniveaus. Lokale besturen werken immers op allerhande vlakken samen over uiteenlopende thema's. Dat vergt niet altijd hetzelfde schaalniveau. Soms gaat het om groepen van drie of vier, en dan is een schaal als Zuid-Oost-Vlaanderen of Limburg te groot. Dat moet mogelijk blijven. Het kan niet de bedoeling zijn om per regio één superintercommunale op te richten waar men alle taken instopt. Wel moet alles ingepast worden in de referentieregio's zodat de lokale besturen zo veel als mogelijk met dezelfde groep samenzitten, die naargelang het thema uitgebreid of opgedeeld wordt.

Het vraagstuk van de bestuurskracht is breder dan het woonbeleid. Het klopt dat er enorme verschillen zijn tussen de driehonderd Vlaamse gemeenten. Hoe de bestuurskracht kan versterkt worden, is een vraag met meerdere antwoorden. Fusies vormen een mogelijkheid, maar ook intergemeentelijke samenwerking is er een. Die bestuurskracht is trouwens niet alleen nodig voor de lokale regierol maar ook voor de participatie aan een regio met een grotere schaal.

Procesbegeleiding heeft verschillende componenten. Er zijn competenties nodig op het vlak van processen en hun methodiek zelf, naast thematische zoals het financiële of het juridische, en kennis over de regionale situaties, die erg uiteenlopend zijn. De VVSG is bereid om samen met de Vlaamse overheid te onderzoeken bij welke actor(en) die competenties moeten ondergebracht worden om ze op maat te kunnen inzetten.

Ook de discussie over de betrokkenheid van gemeente(rade)n is breder dan het domein Wonen. Er is niet één toveroplossing. Eerste element is in elk geval transparantie over het interbestuurlijke landschap. De regiovorming biedt daartoe een opportuniteit. Tweede aspect is voldoende ambtelijke capaciteit om de politici te ondersteunen. Men kan die opbouw gemeentelijk dan wel intergemeentelijk laten verlopen. Derde punt, naast het bestuurlijke en het administratieve, is het statuut van de raadsleden. De VVSG is altijd voorstander geweest van de opwaardering daarvan. Naast het monetaire wijst hij op de inhoudelijke ondersteuning.

Ten aanzien van de toewijzingsregels pleit de VVSG voor autonomie van de lokale besturen. Maxima en minima zijn niet altijd wenselijk. Hij wijst erop dat de achtergrond van het debat wordt gevormd door de schaarste in het aanbod. Als gevolg daarvan moet men afwegen hoe men de chronologie kan verzoenen met een puntensysteem op basis van woonnood en inkomen, dat kandidaten over andere doet springen. De VVSG kiest noch voor het ene noch voor het andere, maar formuleert wel de bezorgdheid of het optrekken van het percentage voor de toewijzing aan doelgroepen zal volstaan. Door woonnood te schrappen als toewijzingscriterium valt die niet weg als fenomeen. De lokale besturen vragen zich af of zij degenen zullen zijn die voor de betrokkenen een oplossing moeten zoeken. Zij vragen dan ook een goede monitoring.

Wat de impact van de operatie op het aantal woningen betreft, geloof hij dat de versterking van de lokale regierol en de betere afstemming van de verschillende actoren potentieel heeft. Het is immers niet alleen een kwestie van financiën maar ook van capaciteit, gronden en vergunningen. Op termijn bestaat volgens hem die mogelijkheid, na misschien een aanvankelijke vertraging. De lokale besturen dragen een grote verantwoordelijkheid.

7.2. Antwoorden namens de VVH

Björn Mallants vindt niet dat de afgelopen maand onvoldoende gecommuniceerd is, maar er is wel een lange periode geweest tussen het regeerakkoord en de mededelingen door de VMSW over de concrete details die beleid en administratie hadden uitgewerkt, wat tot onrust heeft geleid bij medewerkers en bestuurders. Momenteel wordt wel zoveel mogelijk informatie uitgewisseld door de koepels en worden vragen verzameld.

De bezorgdheid van de SHM's betreft vooral het regelgevend traject voor de afbakening van de werkingsgebieden. Dat heeft nog een hele tijd nodig. Volgens de timing van de regering zelf zou er een beslissing zijn tegen de zomer van 2022. Pas dan bestaat de rechtszekerheid om te beginnen. Als men dat eerder doet, loopt men de kans te mogen herbeginnen bij een wijziging van de kaart, zoals die zich bijvoorbeeld nog heeft voorgedaan tussen maart, toen de VVSG die van haar publiceerde, en nu.

In afwachting probeert men de oefening te doen vanuit de werkingsgebieden van de bestaande actoren, waarbij men vaststelt dat bepaalde maatschappijen patrimonium bezitten in meer dan één regio. In het traject van de samenwerkingsoperatie moet ook het personeel samengebracht worden en bekeken welke competenties samenkomen. Een fusie kan ertoe leiden dat men bijvoorbeeld drie technische diensthoofden heeft. De heroriëntatie van het personeel met het oog op een maximaal behoud, vergt heel veel tijd, terwijl de meeste lijkt te gaan naar de afbakening. Hij vreest dan ook dat er te weinig zal overblijven voor de genoemde operationalisering.

Anderzijds klopt het wel dat al veel gesprekken bezig zijn. De drie basisprincipes zijn immers al een jaar bekend en zeker sinds de communicatie van VMSW een maand geleden worden veel informatiesessies georganiseerd. Het komt erop aan beide dynamieken maximaal te verzoenen en te vermijden dat positieve effecten worden tegengehouden.

Wat de vrees voor het stilvallen van projecten betreft, zou snelle duidelijkheid een goede zaak zijn voor de integratie van de lopende in een toekomstig project. In sommige steden en regio's staat men al ver en zal men minder met mogelijke stilstand geconfronteerd worden. In andere zijn huisvestingsmaatschappijen met een aanzienlijk patrimonium bang dat men ergens niet meer actief zal zijn, wat bestuursbeslissingen om een renovatieproject op te starten kan beïnvloeden.

Een fusie slurpt veel energie van het management op, terwijl dat ook bezig is met de ontwikkeling van projecten. In dat verband hoopt hij dat de eengemaakte woonmaatschappijen een iets grotere staf mogelijk maken, maar ook dan zullen de knopen door het management moeten doorgehakt worden, dat nu ook tijd moet stoppen in de vormgeving van de woonmaatschappij.

De voorbije fusieoperatie naar maatschappijen met duizend woningen was een wandelingetje vergeleken met wat nu voorligt. Dat was toen om te beginnen het enige criterium. De meeste fusies waren dan ook beperkt tot het samenvoegen van twee, drie entiteiten. Deze keer worden echter bijkomende, bestuurlijke criteria naar voren geschoven, die ook tot herverkaveling leiden. Alleen al de reductie tot één woonmaatschappij per gemeente leidt daartoe, want in de helft is er thans meer dan één actief. Bovendien was toen niet de hele sector betrokken. Van de toen nog 100 SHM's moesten er 37 stappen zetten. Deze keer ontsnapt niemand.

Op zich hoeft een fusie niet heel lang te duren. De overdracht van patrimonium is complex voor het beleid, maar niet juridisch. Na de beslissing in 2014 hebben de meeste fusies plaatsgevonden in 2017 en 2018, naast nog enkele in 2019. Daarbij komt dat de fusie zelf nog maar het begin is van het af te leggen traject: personeelsgroepen samenbrengen, missie en visie herbekijken, statuten regelen. Deze keer gaat het bovendien niet eenvoudig over het samenbrengen van gelijkaardige entiteiten, maar over verschillende organisaties met een eigen paritair comité. In dat van de SVK's zijn ook veel meer cao's afgesloten dan in dat van de SHM's, nog afgezien van de publieke statuten zoals Maribel. Samenvoegen wordt in elk geval heel complex.

De spreker onderstreept dat de SHM's private vennootschappen zijn, terwijl de meeste SVK's private vzw's zijn. Een en ander valt dus volledig buiten de sturing en zelfs de suppletieve werking van de Vlaamse overheid. Het zijn dus de sector en de vennootschappen die zelf aan de kar moeten trekken. De koepels hebben zich ertoe verbonden om dat ook te doen. Maandag hebben zij een eerste vergadering. Als het nodig is om daarbij de expertise van de VVSG en het ABB te betrekken, zal dat gebeuren, verzekert hij.

De woonmaatschappijen zullen ervoor moeten zorgen dat al hun medewerkers gelijkwaardige statuten hebben. In de meeste fusies is de eenmaking van hun statuut geen besparingsoperatie, leert de ervaring. Meestal wordt het eengemaakte geënt op de hoogste barema's en de beste extralegale voordelen. Zeker in een overgangperiode zal daar een kostprijs tegenover staan, al heeft hij geen zicht op de hoogte ervan. De eerdere fusies hebben alvast geleerd dat geen twee maatschappijen hetzelfde personeelsstatuut hebben.

De overdracht van patrimonium kan men zien als communicerende vaten. Een woonmaatschappij die geld ontvangt voor haar patrimonium is onderworpen aan de plicht tot herinvestering. Zij moet eerst dat geld gebruiken voor de financiering van de overheid kan vragen voor een project. De spreker is dan ook niet bang dat daardoor FS3-middelen gaan verdwijnen.

Wat wel voor een bijkomende kostprijs zorgt, is de begeleiding door advocatenkantoren en consultants, zowel voor de harde kant van de overdracht als voor de procesbegeleiding. Men moet een onderscheid maken tussen de ondersteuning van de lokale besturen bij de afbakeningsoefening over de werkingsgebieden, en vervolgens bij de effectieve ontwikkeling van de woonmaatschappij zelf. Het is zeer moeilijk om daar bedragen op te plakken, bekent hij, maar zeker is dat een veelvoud van de 2 miljoen euro uit de vorige legislatuur nodig zal zijn. Er zijn immers veel meer betrokkenen en de complexiteit is veel groter.

Wat de meerwaarde van de operatie betreft, herinnert hij eraan dat de SHM's er niet om gevraagd hebben. Zijn sector moet echter meewerken aan de implementatie van een beleidskeuze. Zelf is hij alvast overtuigd dat het clusteren van de verschillende bestaande instrumenten in één woonmaatschappij voordelen kan opleveren. Misschien kan zij er trouwens nog bijkomende ontwikkelen zoals sociale kredietbemiddeling of ontwikkeling van bescheiden huurwoningen. Dat is ook interessant voor gemeenten die lokale woonontwikkeling vorm willen geven met publieke en private actoren. Hij merkt daarbij op dat voor hem ook SVK Pro een van de instrumenten is, maar ook de CBO-formule. Ook de beperking tot één per gemeenten begrijpt hij als een mogelijke meerwaarde voor de lokale besturen. Hetzelfde geldt voor de eenloketfunctie, al had die ook op een andere manier vorm kunnen krijgen.

Onderzoeken over schaalgrootte en efficiëntie komen tot verschillende conclusies. Op een bepaald moment moet men een keuze maken, met voldoende creativiteit en pragmatiek. De prestatiebeoordelingen waarmee de SHM's werken tonen alvast aan dat zij vandaag voor een aantal doelstellingen beter scoren dan tien jaar geleden, waarvan hij de huurachterstallen als voorbeeld geeft. Daardoor worden ook minder mensen uit hun huis gezet. Efficiëntiewinst valt dus wel degelijk te behalen, besluit hij. Ook bij de toekomstige woonmaatschappijen zal men doelstellingen moet formuleren en opvolgen. Daarbij moeten afspraken worden gemaakt over het gebruik van dezelfde indicatoren.

De voorbije fusies hebben niet geleid tot het stilvallen van de productie, verzekert hij, al waren er misschien een paar lokale gevallen. De afgelopen tien jaar is zij integendeel versneld. Het hele beschikbare budget is ook opgebruikt. De betrachting blijft om het maximaal te blijven benutten. Ook de lokale besturen dragen echter een grote verantwoordelijkheid. Hij wijst daarbij op het lange wachten op de beleidsconvenants in het kader van het BSO. Niet elk lokaal bestuur zit even hard te wachten op sociale woningen. Men mag daar niet alleen de woonmaatschappijen op afrekenen. Op dit moment is er buiten een vermaning geen enkel mechanisme om gemeenten te dwingen het BSO te behalen. Misschien moet de oprichting van de woonmaatschappijen en de versterking van de rol van de lokale besturen wel gebruikt worden voor een eerlijke verdeling, suggereert de spreker.

Wat het toewijzingsbeleid betreft, wijst hij erop dat een centraal inschrijvingsregister geen centrale toewijzing impliceert. Misschien moet naast het bestaande aanbodbeleid gedacht worden aan een meer vraaggestuurd model. Daarin kan men dan de verschillende toewijzingssystemen zoals chronologie en puntensysteem onderbrengen. Dat zijn middelen om het doel te bereiken: dat iedereen die in aanmerking komt voor een sociale woning de kans krijgt die binnen een redelijke termijn te krijgen, en dat iedereen met acute woonnood sneller kan gebruikmaken van dergelijke oplossing. Hij wijst erop dat in de vorige legislatuur in overleg met de sector een blauwdruk is gemaakt, die voldoende aandacht had voor de doelgroepen. Tot slot in dat verband suggereert hij om na te denken over het onderbrengen van het toewijzingsreglement op regionaal eerder dan lokaal niveau, of minstens op dat van de woonmaatschappij.

7.3. Antwoorden namens HUURpunt

Thomas Raes verzekert dat de actoren tegenwoordig spreken met in de plaats van over elkaar. Hij is ervan overtuigd dat de twee trajecten, de creatie van de werkingsgebieden en de definitie van de woonmaatschappij, invloed hebben op elkaar. Ook het instappen van de lokale besturen hangt ervan af. Hoe breed of hoe smal zal de woonmaatschappij gaan? Gaat het alleen over een fusie van SHM's en SVK's of krijgen ook andere actoren een plaats, meer bepaald de betaalbare en marktverhuurkantoren of de woonclubs?

Hij blijft erbij dat de doelstelling hoger moet liggen dan 1000 woningen bij de creatie van de woonmaatschappijen. Of is het de bedoeling dat de bouwmaatschappijen die van de SVK's erbij krijgen als cadeau om dat minimum te halen? Zij vragen dan ook om een duidelijk groeiplan.

Zijn sector heeft geen alternatief voor het puntensysteem maar vraagt integendeel om het te behouden. Vlaanderen moet vooral een kader scheppen, en daarmee wegen op lokale en regionale solidariteit bij de huisvesting van de meest kwetsbaren. Dat is er nu in de vorm van een puntensysteem. Als dat terug bij de gemeenten wordt gelegd, moet werk gemaakt worden van regionale solidariteit.

Wat de timing en de kansen op succes betreft, bepleiten de SVK's om te werken met proefprojecten. Dat zal ook de verdere uitwerking van de woonmaatschappijen duidelijker maken.

Veel sociale verhuurkantoren leggen nu al de brug tussen wonen en werken. Terwerkstellingsinitiatieven worden ingezet voor het beheer en het behoud van patrimonium. Ook de woonmaatschappijen moeten die kans grijpen met sociale activeringsprojecten. Dat heeft een gunstig effect op de factuur van de eindgebruiker, naast de technische expertise als verlengstuk van de huurbegeleiding.

Eric Vos bevestigt dat voor de SVK's het behoud van het puntensysteem vooropstaat. Een ander voorstel moet ook een beter zijn om de meest kwetsbaren toe te leiden. Hij heeft vragen bij de gesuggereerde invloed van lokale binding op de leefbaarheid. De SVK's bewezen in de afgelopen decennia dat de meest kwetsbaren, van waar ze ook komen, met goede begeleiding goede resultaten behalen. Hij herhaalt zijn opmerking over het effect dat de ingrijpende wijzigingen die voorliggen, zouden gehad hebben op de toewijzing in 2018 en 2019.

In dat laatste jaar vonden er 2400 plaats, wat veel is: ongeveer 25 procent van het patrimonium. Dat heeft te maken met het systeem van doorstroming, omdat de huurder na lange tijd in functie van de chronologie in aanmerking is gekomen voor een SHM-woning, dan wel verhuisd is naar de private woonmarkt. Tot voor kort kon men de huursubsidie daarvoor inzetten en de spreker bepleit om het weer in te voeren, precies omwille van de genoemde doorstroming.

Twee derde van de toewijzingen in het voorbije jaar gebeurde binnen het jaar. Het dubbele aantal staat echter nog op de wachtlijst en leeft in afwachting in grijze woonvormen. De schaarste in de sociale woonsector maakt een groter pakket voor de meest kwetsbaren noodzakelijk.

Van de meest kwetsbaren komt slechts 12 procent in aanmerking voor de eerder genoemde lokale bindingsvoorwaarde. Als daar niet aan geschaafd wordt, verschijnen zij voor de deur van het OCMW, voorspelt hij.

In de doelgroepen van de bestaande lokale toewijsreglementen komen de meest kwetsbaren nauwelijks voor, anders dan bijvoorbeeld senioren of mensen die uit een instelling komen. Men ziet ze wel in de (centrum)steden. De spreker roept op om te vermijden dat een stad-randproblematiek ontstaat. Hij is dan ook voorstander van een Vlaams kader voor de vormgeving van de lokale toewijsreglementen. De SVK's pleiten ervoor om het effect van de definitieve teksten te berekenen door ze toe te passen op de historische gegevens, voorafgaand aan de vastlegging in besluiten.

De timing is om meerdere redenen niet realistisch. Om te beginnen moet de toewijzing duidelijk zijn. Verder zijn het doelstellingen- en het prestatiebeoordelingsplan nieuw voor de SVK's.

Dan is er nog de juridische structuur. De besloten vennootschap mag dan het beste aansluiten bij de huidige organisatiestructuur van de SHM's maar voor vzw's is dat anders. Als men die ontbindt moet het vermogen overgaan naar een gelijkaardig doel, wat wetgevend werk vereist. De welzijnsverenigingen hebben dan weer een eigen rechtspositieregeling, onder meer met vanuit de lokale besturen gedetacheerde mensen. Daarnaast zijn er nog de OCMW-SVK's, die niet gesubsidieerd worden, maar waarvan het huisvestingsbeleid best mee ingekanteld wordt in de woonmaatschappij, terwijl het personeel allicht tot het lokale bestuur blijft behoren. Daarvoor moeten formules van detachering, dienstverlening of contractmanagement uitgewerkt worden.

Derde aspect, wat de timing betreft, is dat van het personeel. De paritaire comités zijn al genoemd, maar er zijn ook de lokale initiatieven. En hoe kan men de blinde vlekken op de kaart motiveren om toe te treden tot de woonmaatschappij? Hoe garandeert met decretaal dat de activiteiten van de SVK-werking ingebed worden in de woonmaatschappij?

Verder acht hij het noodzakelijk om de boodschap te geven dat iedereen aan boord kan blijven, zodat een vlucht uit de sector voorkomen wordt op een moment dat men iedereen nodig heeft om over de benodigde competenties te beschikken. Het klopt dat nu verschillende boekhoudingen worden bijgehouden, maar daar zijn ook verschillende capaciteiten voor nodig. Men moet in eerste instantie inkantelen en vervolgens het personeel gemotiveerd houden met functie, jobinhoud, werkplek en doelstellingen. Hij onderstreept dat niet alleen statutaire beslommingen en arbeidsvoorwaarden de medewerkers bezighouden, maar ook het doel en het engagement.

Wat de meerwaarde betreft, verklaart hij nogmaals dat de SVK's eerder mikken op het doel van de kwetsbare huurders dan op het middel van de woonmaatschappij. Het verleent zijn medewerking aan de vormgeving daarvan, onder de genoemde voorwaarden. Een daarvan is een uniforme benadering van de huurders. Het kan niet dat de huurprijs of de woonzekerheid anders zijn in een SVK- dan in een SHM-woning. Dergelijke elementen moeten uitgeklaard worden voor een goed Vlaams sociaal woonbeleid met groeimogelijkheden. SVK Pro kan, maar niet alle lokale besturen willen daarin meestappen als ze hun BSO bereikt hebben. De SVK's willen dan ook de gemeentebesturen sensibiliseren tot ambitie.

7.4. Antwoorden namens VIVAS

Eric Wilms legt uit dat het lidmaatschap van een sociaal huurder van de raad van bestuur van een woningmaatschappij nuttig kan zijn onder bepaalde condities. De eerste is dat de betrokkene daartoe gevormd is. Daarnaast moeten ze aangestuurd worden. Hij maakt de vergelijking met vakbondsvertegenwoordigers in bedrijven, die gevormd en begeleid worden. Hij stelt voor dat de koepel waarin hij zit samen met de huurdersbonden, het Vlaams Huurdersplatform, de middelen daartoe krijgt. Zij kunnen op de raad van bestuur dan ook feedback geven van onderuit.

In zijn maatschappij, ABC, zitten tien huurders, meestal al heel lang, in de raad van bestuur, maar dat heeft op de werking niet altijd het gewenste effect gehad. Daarin zit namelijk ook een vertegenwoordiger van de stad (Antwerpen) en de provincie. Samen hebben die bijna evenveel aandelen als honderd huurders. Hij heeft ervaren dat zij niet aanspreekbaar zijn over problemen die huurders hebben met een nieuwe directeur. Zij hebben ook niet ernstig gereageerd op wat fout liep, want inmiddels staat de maatschappij onder curatele. Mandaten in een raad van bestuur garanderen geen goed beleid, besluit hij.

7.5. Antwoorden namens het Vlaams Huurdersplatform

Voor *Geert Inslegers* is het belangrijkste element of een sociale woning een oplossing biedt voor een woonprobleem, en niet waar die persoon woont. In kleinere gemeenten waar weinig sociale woningen zijn, komt iemand zonder de vereiste jaren sociale binding nauwelijks aan bod voor een sociale huurwoning. Misschien kunnen grotere woonmaatschappijen een oplossing vormen door de voorwaarde te begrijpen binnen een groter gebied en niet als voorrang per gemeente. Een ander argument tegen dat laatste is dat verschillende toewijsregels per lokaal bestuur de kandidaat-huurder voor een complex kluwen plaatsen.

De huurdersverenigingen zijn op zich niet tegen de samenvoeging van SVK en SHM. Waarom niet het beste van twee werelden samenbrengen? Sterker nog, zij zijn ervan overtuigd dat een woonmaatschappij opportuniteiten biedt. Als voorbeelden geeft hij de aankoop van private woningen, en mee de transitie maken naar energiezuinige woningen.

Voorbehoud heeft men wel bij de uitwerking van SVK Pro. De vraag is immers wat voor de overheid de meest kostenefficiënte manier is om te financieren en te bouwen: het klassieke systeem van de sociale huisvestingsmaatschappijen of SVK Pro? Volgens hem is dat het eerste. Als een model wordt uitgewerkt dat met private ontwikkelaars tot dezelfde doelstelling komt, is hij daar niet a priori tegen, maar dan wil hij eerst overtuigd worden. Het Steunpunt Wonen zou dat kunnen onderzoeken, suggereert hij.

De impact van de schaalgrootte is vooralsnog moeilijk in te schatten, maar hij hoopt alvast dat de woonmaatschappijen niet beperkt worden tot dertien mastodonten, niet alleen voor de toewijzing maar in de eerste plaats voor de dienstverlening en de bereikbaarheid voor de gemiddelde kandidaat-huurder, nog afgezien van de moeilijkheid om lokale bestuurders voor een dergelijke afstand te enthousiasmeren. Wel biedt schaalvergroting een kans om komaf te maken met de wirwar van lokale bindingsregels.

Dat de dienstverlening verbetert door de cliënten te betrekken, is duidelijk aangetoond, ook in andere domeinen. Het is dan ook goed participatie een plaats te geven in de hervorming. Anderzijds worden in de praktijk de grote lijnen vaak uitgetekend door voorzitter en directeur, en is er nu al te weinig participatie van de reeds aanwezige bestuurders. Het zou dan ook goed zijn om te overleggen met de koepels en het Agentschap Wonen-Vlaanderen hoe de toekomstige bestuurders,

die voldoende divers moeten zijn qua competenties, kunnen gevormd worden. En uiteraard ook in middelen te voorzien voor de vorming van bestuursleden die huurders zijn of namens de huurders in het bestuur zetelen.

8. Slotwoord door de voorzitter

De *voorzitter* besluit dat het een heel boeiende gedachtewisseling is geworden. Men voelt goed aan dat de discussie zeker nog niet ten einde is en nog meermaals aan bod zal komen in de commissie. Hij kan zich voorstellen dat nog niet alle vragen beantwoord zijn maar hij merkt bij de gastsprekers de bereidheid om te worden gecontacteerd indien de commissieleden nog vragen mochten hebben. Hij dankt de gastsprekers voor hun inbreng en hun ideeën, suggesties en kritische opmerkingen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ABB	Agentschap Binnenlands Bestuur
BSO	bindend sociaal objectief
cao	collectieve arbeidsovereenkomst
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
EVRM	Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden
FS3	Financieringssysteem 3 (Financieringsbesluit van 21 december 2012)
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD	operationele doelstelling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VIVAS	Vereniging van Inwoners van Sociale Woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
vzw	vereniging zonder winstoogmerk