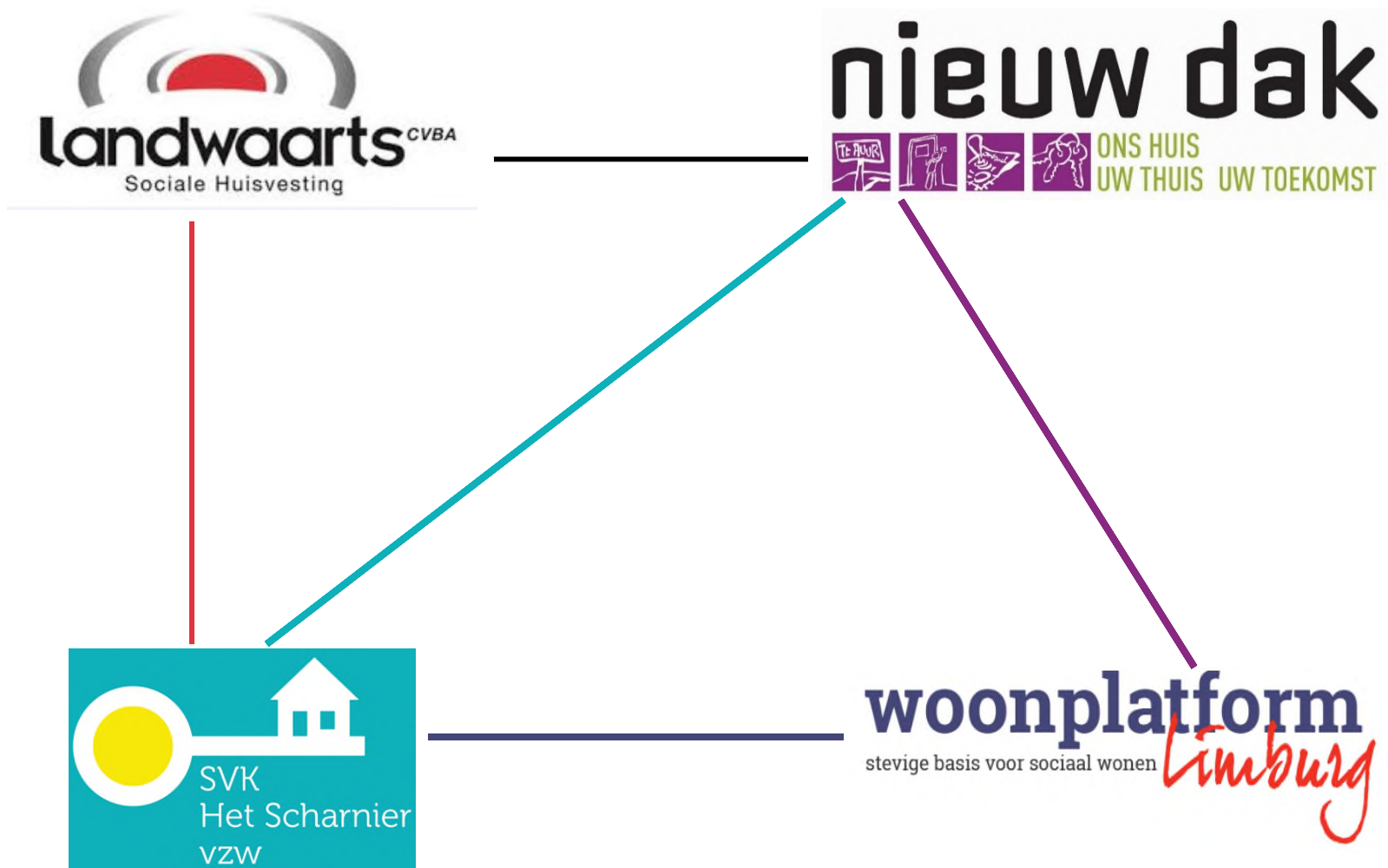
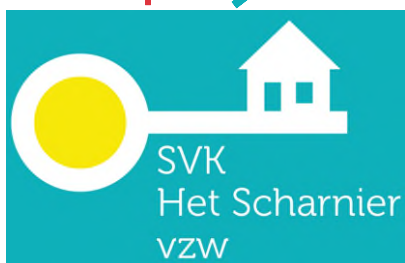


De woonmaatschappij en de organisatie van sociaal wonen

29 oktober 2020





Beleidsnota wonen

- Integratie SHM-SVK tot 1 woonmaatschappij
- 1 sociale woonactor per gemeente

De sociale woonorganisatie: basisprincipes WPL

- Nabijheid bij huurders, lokale besturen, personeel
- Schaalvergroting : expertise, shared services
- Afweging nabijheid <-> schaalvergroting

De sociale woonorganisatie: basisprincipes WPL

- Regiovorming Vlaanderen als kader
- Herorganisatie sociaal huren : KB-afweging
- Huurder en kerntaken staan voorop : toename kwantiteit en kwaliteit sociale huurwoningen en dienstverlening

Huidige situatie

- Meerdere SHM's per gemeente → betekenis voor patrimonium en voor medewerkers?
- Werkingsgebieden SHM's en SVK's verschillen → betekenis voor huurcontracten SVK's en voor medewerkers?
- Nieuw toewijzingsreglement -> betekenis voor kandidaat-huurders en huurders en woonmaatschappij

De sociale woonorganisatie: basisprincipes WPL

- Evenwichtige (tijds)investering in herorganisatie t.a.v. kerntaken
- Werkingsgebieden / regiovorming
- Patrimonium : wijziging van eigenaar en/of beheer en/of herorganisatie levert geen enkele woning extra op -> toekomstgericht, juridisch correct, pragmatisch

De sociale woonorganisatie: basisprincipes WPL

- Huurder : toewijzing, contract, huurprijs : kans om uit te werken, te simuleren, IT- implementatie goed voor te bereiden en te testen, heldere communicatie te doen voor de start
- Interne organisatie en personeelsinzet
- Cfr fusie Oudsbergen en keuze voor SVK

Basisprincipes WPL

- 1/1/2023 : haalbaar? realistisch?
 - > wat moet resultaat zijn op in 2023?
- Duidelijke doelstelling(en) op (middel)lange termijn : Vlaams, regionaal, lokaal
- Duidelijk traject met stapsgewijze ontwikkeling tot doelstelling

Basisprincipes WPL

- Tussentijdse evaluatie en bijsturing
- Gedragen en haalbaar resultaat door duidelijke doelstelling met stappenplan en realistische timing, met mogelijkheid tot diversiteit / rekening houden met lokale en regionale context

De sociale woonorganisatie: basisprincipes

- Diversiteit: verschillende mogelijke vormen van samenwerking, integratie, organisatie
→ onderzoek UHasselt

Onderzoek UHasselt

2 onderzoeksvragen dd november 2019:

- Op welke manier(en) kunnen de woonactoren binnen het domein van sociale huur hun samenwerking verder operationaliseren met het oog op een efficiënte, effectieve en klantgerichte organisatie?
- Op welke manier kan sociaal wonen in de provincie Limburg op een efficiënte, effectieve en klantgerichte manier georganiseerd worden?

Onderzoek UHasselt

- Efficiënte én effectieve klantgerichte organisatie en dienstverlening;
- Uitgangspunt: context provincie Limburg op vlak van sociaal wonen;
- Uitwerking lange-termijn-scenario's, gericht op verandering

Onderzoek UHasselt

- Vanuit vier pijlers:
 - Patrimonium
 - Sociale (kandidaat-)huurder
 - Interne organisatie en personeel
 - Werkingsgebied en schaalgrootte

Onderzoek UHasselt

- Op basis van:
 - Juridische analyse
 - Diepte-interviews
 - Expertsessies

Onderzoek UHasselt

In het kader van

- 1 woonmaatschappij per gemeente én
 - overlapping werkingsgebieden én
 - regiovorming
- > extra aandacht voor verschillende (lange termijn) scenario's van samenwerking en organisatie

5 scenario's

1. Contractuele samenwerking
2. SPV (special purpose vehicle) waarbij SHM en SVK volledige eigenheid behouden ;
gezamenlijke dochter
3. Holdingstructuur waarin SHM's en SVK's
(gedeeltelijk) worden geïntegreerd;
moedermaatschappij
4. Fusie tussen SHM's en SVK's op
lokaal/regionaal vlak
5. "Superfusie" Limburg

5 scenario's

→ ! Flexibiliteit

- Combinatie van scenario's mogelijk
- Tussenstappen/-scenario's mogelijk
- Stappenplan en groei mogelijk, vb. vanuit contractuele samenwerking naar latere fusie

Onderzoek UHasselt

- Onderzoek afgerond eind november 2020
- Basis voor bespreking inzake organisatie woonmaatschappijen, werkingsgebieden, regiovorming en organisatie sociaal wonen

Laten we er samen voor gaan !