



Vlaams
Parlement

ingediend op **483** (2020-2021) – Nr. 3
12 januari 2021 (2020-2021)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans

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

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 en 2: Verslagen van de gedachtewisselingen

INHOUD

1. Uiteenzetting door Jonas De Vlieger	4
2. Uiteenzetting door Myriam Indenkleef	7
3. Uiteenzetting door Guido Lenaert.....	11
4. Vragen en opmerkingen van de leden.....	14
4.1. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers.....	14
4.2. Vragen en opmerkingen van Guy D’haeseleer	15
4.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	16
4.4. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	17
4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	17
4.6. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	18
5. Antwoorden van de gastsprekers	19
5.1. Antwoorden van Jonas De Vlieger.....	19
5.2. Antwoorden van Myriam Indenkleef.....	21
5.3. Antwoorden van Guido Lenaert	24
6. Reacties van de leden met repliek van de gastsprekers	24
6.1. Reactie van An Moerenhout	24
6.2. Reactie van Maxim Veys.....	24
6.3. Repliek van Jonas De Vlieger	25
6.4. Repliek van Myriam Indenkleef	25
6.5. Repliek van Guido Lenaert.....	25
7. Slotwoord door de voorzitter	26
Gebruikte afkortingen.....	27
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 29 oktober 2020 een gedachtewisseling over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen, met de volgende lokale actoren: Jonas De Vlieger, algemeen directeur SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, Myriam Indenkleef, directeur SHM Nieuw Dak, Genk-As-Oudsbergen-Zutendaal, en Guido Lenaert, directeur SHM Habitare+ te Deinze en voorzitter van de Oost-Vlaamse Vereniging van Maatschappijen voor Huisvesting.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Op 1 oktober 2020 hield de commissie over hetzelfde onderwerp al een gedachte-wisseling met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 483/1. Op 15 oktober 2020 volgde een tweede gedachtewisseling over de vorming van woonmaatschappijen, met enkele koepelorganisaties, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 483/2.

De presentaties van Jonas De Vlieger en Myriam Indenkleef zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door Jonas De Vlieger

Jonas De Vlieger, algemeen directeur SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, begon in 2013 met vijf medewerkers in een organisatie in een financieel moeilijke situatie, met eind 2014 300 woningen en een werkingsgebied dat ondertussen is uitgebreid naar twintig steden en gemeenten. Vanaf volgend jaar telt het SVK 24 medewerkers.

Het doel van de presentatie is aan te tonen dat het model van de SVK wel degelijk kan werken. Daarnaast wordt aangegeven hoe het SVK zich wil positioneren in het regulerend en implementatietraject. Vooreerst benadrukt hij dat het team medewerkers enorm aan de kwalitatieve dienstverlening heeft gewerkt. Het heeft een (externe) positieve beoordeling gekregen door de diverse stakeholders. Die medewerkers hebben ervoor gezorgd dat de focus zeer sterk ligt op de kwaliteit. Vier verschillende domeinen worden hierbij belicht:

- kwaliteit in bestuur. In het SVK zetelen onbezoldigde bestuurders, die al heel wat jaren het belang van de organisatie actief vooropstellen;
- kwalitatief personeel. Het gaat om mensen die met vraagtekens zitten maar ook met een open blik naar het traject kijken;
- kwaliteit qua woningen. Het SVK zet al jaren in op goede woningen, wat niet hetzelfde is als conforme woningen. Het gaat om meer dan een conformiteitsattest;
- kwaliteit qua financiën. Dat betekent een kwaliteitsvol financieel beleid, wat bevestigd wordt door de VSMW.

Op de viering van het twintigjarig bestaan van het SVK waren ongeveer 500 huurders, verhuurders en stakeholders aanwezig. Daarnaast werd dit jaar een nieuw kantoor geopend en de 600e woning verhuurd. Eind 2020, begin 2021 zal het aantal van 700 verhuurde – betaalbare en kwalitatieve – woningen bereikt worden.

Vervolgens behandelt de spreker de inhoudelijke structuur, die eigenlijk van toepassing is op elk SVK. Zonder hiërarchische lijnen te tonen, wordt heel duidelijk aangegeven waar de organisatie voor staat. Met deze structuur legt hij ook de link naar zijn pleidooi voor een opschaling van de verschillende SVK's naar grotere organisaties. Uit eigen ervaring maakt hij op dat een groter SVK met een grotere schaal veel efficiënter en effectiever is.

Het patrimonium, de huurbegleiding en de ondersteunende diensten samen met het bestuur vormen de rode draad. De organisatie wordt uiteraard ook ondersteund. Niet alleen Vlaanderen erkent en subsidieert, maar ook de provincie Oost-

Vlaanderen geeft bijkomende financiële ondersteuning. De steun is gericht op actieve groei. De Oost-Vlaamse SVK's zijn sinds de subsidies de sterkste groeiers van heel Vlaanderen. Dat komt ook omdat er een grote inhaalbeweging gemaakt moest worden. Door actief in te zetten op het systeem komt men tot resultaten, zo stelt hij.

Het SVK is actief in twintig gemeenten, die een zeer beperkte ledenbijdrage betalen, alles samen ongeveer 60.000 euro. Het gaat meer om een erkenning van het SVK door de gemeenten als een partner in het woonbeleid.

Het SVK staat al jaren bekend voor de geboden kwaliteit en kwalitatieve groei. Dat wordt weergegeven door de toename van het aantal woningen doorheen de jaren. In het strategisch plan, dat elke vijf jaar wordt opgemaakt, wordt de evolutie getoond tot 2024. Die groei geldt ook voor het aantal personeelsleden.

Naast die kwaliteit en kwalitatieve groei wijst Jonas De Vlieger op de interne oefening hoe 'future proof' de organisatie kan zijn. De gebruikte terminologie vormden de basisbegrippen waar rond het SVK actiever zou werken. Dat moet nu gebeuren in een andere setting. Dat toont aan dat nagedacht wordt over de toekomst en dat het SVK zich meermaals heeft moeten heruitvinden. In die mate groeien qua woningen en personeelsbestand kan niet zonder te spreken over een SVK 2.0 of 3.0. Nu gaat het om een woonmaatschappij 1.0.

Jonas De Vlieger wijst vervolgens op de rol die een SVK kan spelen tussen twee partijen. De vormgeving is eenvoudig, maar de praktijk is anders. Volgens hem wordt vaak onderschat hoe een SVK zich in bochten kan of moet wringen om een schakel te zijn tussen een verhuurder en de kwetsbare huurder, beiden met hun eigen belangen. Die partijen moeten met elkaar verzoend worden. Op dit moment heeft het SVK 3000 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Wel is er nog een gigantisch potentieel. Die groei kan volgens hem nog aangehouden worden. Er is nog een garantie van potentieel tot 2030. Het SVK maakt het ondertussen ook al een aantal jaren waar. Met SVK Pro en bij uitbreiding de nieuwbouw en de attractiviteit van het systeem is dat potentieel enorm voor bijkomende huurwoningen.

Er is maar één weg naar kwaliteit, geeft de spreker aan. De houding is al jaar en dag constructief. Om met twintig lokale besturen in gesprek te gaan, moet dat ook, zonder daarbij persoonlijke belangen na te streven. De constructieve houding wil hij ook doortrekken naar het implementatietraject, dat op drie domeinen wordt bekeken: constructief, doelgericht en met de nodige deskundigheid.

In de regio zijn er zeven woonactoren, zes SHM's en één SVK. In januari 2020 heeft het SVK ze samengebracht. De vaststelling toen was dat de neuzen nog niet in dezelfde richting stonden. Ook vandaag is het SVK nog steeds vragende partij om de verschillende partijen samen te brengen. Op 9 november 2020 volgt een nieuwe vergadering waarbij gepolst zal worden naar de intenties voor het vormen van een goede woonregio met de woonmaatschappij. Om die te vormen, werd begin september 2020 op basis van de nota van de VMSW aan de 20 lokale besturen op de verschillende lokale woonoverlegmomenten voorgesteld om mee te werken aan een online survey waarin wordt nagegaan wat nu de lokale noden zijn.

De nadruk legt hij op de huidige toestand en het in kaart brengen van de 'as is'-situatie in de twintig gemeenten. Bij een eerste reплиek op het traject bleken heel wat besturen te vragen waarom het nodig is iets te veranderen aan wat goed werkt. Vandaar het belang van de survey, waarbij wordt nagegaan wat goed is en wat minder goed, waar eventueel kansen liggen en waar er bedreigingen zijn.

De lokale besturen reageren positief. De spreker hoopt ook op de medewerking van de woonactoren. De intercommunale SOLVA (Streekontwikkeling Land van

Aalst), die het burgemeestersoverleg faciliteert, ondersteunt de actie en wenst er actief aan deel te nemen. Het doel is in een rapport een samenvatting te geven van wonen in Zuid-Oost-Vlaanderen. Met de juiste focus en een gedeelde visie met de verschillende actoren is het traject zeker haalbaar.

Het strategisch woonbeleid wordt gedefinieerd als de aanwezigheid van een voldoende schaalgrootte samen met een sterke woonregio, die zo op maat van elk lokaal bestuur meer kan betekenen. Dat brengt hem automatisch tot de schaalgrootte en het werkingsgebied van met name Zuid-Oost-Vlaanderen met zijn verschillende lokale besturen.

Het werkingsgebied Zuid-Oost-Vlaanderen heeft een bepaalde schaalgrootte. Die schaalgrootte heeft geleid tot een erkende vorm van expertise, met de nadruk op heel wat ondersteunende diensten, waardoor heel kwalitatief werk kan worden geleverd op maat van de lokale besturen, die zich scharen achter één missie, die leidt naar een efficiënte en effectieve organisatie om zo het doelpubliek maximaal te ondersteunen.

Vervolgens wordt het sterke toewijsbeleid toegelicht. Met 'sterk' wordt een actief beleid bedoeld. Het toewijsbeleid van het SVK is zowel proactief als reactief. Er wordt heel sterk ingezet op de noden van mensen die zich inschrijven, en dit op zowel middellange als korte termijn. Er wordt volledig ingezet op een maximale bereikbaarheid. Daarbij is er een zeer sterke band met de maatschappelijk werkers van de verschillende OCMW's, die meermaals per jaar actief betrokken worden bij het beleid van het SVK. Het SVK zet ook in op een goede sociale begeleiding van niet enkel de huurders, maar ook van de kandidaat-huurders. Elke inschrijving op het wachtregister is meer dan een administratieve taak; het moet een sociaal gebeuren zijn. Ook daar wordt gestreefd naar zoveel mogelijk efficiëntie en effectiviteit om de toewijzingen goed vorm te geven. Per jaar zijn er ongeveer 200 toewijzingen.

Het SVK kijkt met verbazing naar de eventuele snelheid van aanpassing die zich aandient. Het gaat hier over woonregio's en woonmaatschappijen, maar de spreker wil toch meegeven dat een snelle aanpassing van de regelgeving qua toewijzingen niet altijd de gewenste gevolgen heeft voor de doelgroep. Wonen bijvoorbeeld ondergeschikt maken aan de plaats van de woonst lijkt hem eerder vreemd. Voor de woonmaatschappij kan het een grote opportuniteit zijn om heel wat meer in te zetten op de link tussen wonen en welzijn.

Het SVK moet ook expert zijn op het vlak van patrimonium en patrimoniumbeheer. Expert worden op dat gebied is geen evidentie. De expertise is opgebouwd in de loop der jaren. De rol die het SVK speelt tussen huurder en verhuurder is moeilijk uit te leggen. Er moet constant geschipperd worden om beider belangen zo maximaal mogelijk te verdedigen. Daar kruipt heel wat energie in.

De expertise komt ook tot uiting in het groeipad van het SVK. Door de huidige werking en de intensiteit van nieuwbouwprojecten is de verwachting dat de groei zich nog sterker doorzetten dan op de grafiek weergegeven. De spreker vraagt dan ook om nog meer dan vandaag in te zetten op het groeipad van SVK's en private huurwoningen, en dat groeipad te garanderen. Recent werd met de subsidie en via een eigen inspanning maximaal ingezet op exponentiële groei, met betaalbare en kwalitatieve woningen als gevolg.

De spreker besluit met te stellen dat het SVK de expertise niet alleen wil waarborgen maar ook versterken. De woonmaatschappij kan daarvoor alle kansen bieden.

2. Uiteenzetting door Myriam Indenkleef

Myriam Indenkleef, directeur Nieuw Dak, start met te stellen dat de sociale woonorganisatie van de gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal opgericht werd in 1922. De sociale huisvestingsmaatschappij beheert en verhuurt ongeveer 3680 wooneenheden.

In 2006 was Nieuw Dak medeoprichter van SVK Het Scharnier, dat ondertussen 250 wooneenheden verhuurt en waarvan het werkingsgebied in grote lijnen overeenkomt met dat van de SHM. De link tussen Nieuw Dak en SVK Het Scharnier is zeer sterk. De SHM werkt nog altijd actief mee in de raad van bestuur en het dagelijks bestuur van het SVK. Vanaf de aanvang wordt heel veel tijd en energie gestoken in het stroomlijnen van beide werkingen in functie van de huurder en van de lokale besturen. Bij de start van het SVK werd de vraag gesteld of het nodig is een aparte organisatie op te zetten. Op dit moment komt die vraag terug naar voren. Beide directeurs hebben heel wat energie gestoken in het afstemmen van de processen, delen van partnerschappen, gezamenlijk aankopen. Het SVK en de SHM zijn op dit moment gehuisvest in hetzelfde kantoorgebouw. Sinds de vorige legislatuur is de voorzitter voor beide dezelfde. Men is op zoek naar nog meer synergieën. Dat is ook de boodschap die de spreekster vandaag wil brengen: hoe er kan gezorgd worden voor de best mogelijke synergieën om de organisatie van sociaal wonen zo efficiënt en effectief mogelijk te maken.

Het SVK en de SHM hebben samen de mogelijkheden onderzocht voor onder andere het gezamenlijk zorgen voor herstellingen van de woningen en het oprichten van een uniek inschrijvingsloket. Tot ongeveer vier jaar geleden botste dat echter met de regelgeving. Die samenwerking was niet mogelijk zonder financiële nadelen voor ofwel het SVK, ofwel voor de huurder. Wel werd samen verder gezocht naar gezamenlijke initiatieven inzake IT en communicatie. Op dat vlak blijven echter heel wat uitdagingen bestaan.

Daarnaast is er een tweede belangrijke link, namelijk met Woonplatform Limburg, de groepering van de negen sociale huisvestingsmaatschappijen inzake huur in Limburg. Er is al zeer lang een traditie waarbij de verschillende directeurs ervaringen uitwisselden en hun belangen verdedigden. Een paar jaar geleden werd gekozen voor een vzw-vorm om de slagkracht en daadkracht te verhogen door gezamenlijke initiatieven. Dat heeft geleid tot een platform waar heel goed wordt samengewerkt. Maar net zoals dat het geval is met het SVK, zijn er ook hier een aantal beperkingen. Er is onvoldoende tijd en er zijn onvoldoende middelen om de daad- en slagkracht te verhogen. Het resultaat van Woonplatform Limburg is altijd afhankelijk van de inzet en goodwill van een aantal mensen die aan de kar trekken. Er zijn echter geen gemeenschappelijke middelen, financiën of personeel.

Myriam Indenkleef is verheugd over de beleidsnota van de minister. Men wil daar ook verder gaan met het spoor dat al geruime tijd bewandeld wordt met SHM Landwaarts, de huisvestingsmaatschappij in de koopsector. Verscheidene projecten werden samen gerealiseerd, vooral vanuit het oogpunt van de sociale mix. Bij grotere projecten gaat het niet enkel om sociale huurders, maar ook om sociale koop en eventueel kavels. Landwaarts heeft eveneens een directe relatie met SVK Het Scharnier als medeoprichter en zetelt ook in de raad van bestuur.

Een recente link is die tussen SVK Het Scharnier, en bij uitbreiding de zeven SVK's van Limburg, en Woonplatform Limburg, de vzw van de negen SHM's, die samen zoeken hoe het sociaal wonen zo goed mogelijk georganiseerd kan worden.

De spreekster is voorstander van de integratie van het SVK en de SHM tot één woonmaatschappij en begrijpt de wens voor één sociale woonactor per gemeente. Dat sluit aan bij een aantal basisprincipes van Woonplatform Limburg. Een van de

essentiële elementen is de nabijheid bij de huurders, de lokale besturen en het personeel. Ongeacht de vorm van de organisatie is de – fysieke – bereikbaarheid een essentiële voorwaarde voor een goedwerkend sociaal woonsysteem. Die is nodig om de ondersteuning en begeleiding te geven, waarbij ook een beroep wordt gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van de huurder.

Ook inzake de lokale besturen is nabijheid belangrijk. Myriam Indenkleef pleit voor duidelijke contactpersonen en duurzame relaties, die bij het lokale woonoverleg tot stand komen, maar ook door de afvaardigingen van de lokale besturen in de raad van bestuur. Heel wat besprekingen gebeuren echter tussendoor. Nabijheid is ook belangrijk voor medewerkers van SHM's. De medewerkers vormen teams, werken samen, delen expertise.

Aan dit alles koppelt spreker de schaalvergroting, die voor haar een weloverwogen en gerichte keuze is om de eigen expertise te vergroten, maar ook om te evolueren naar een aantal 'shared services', waarbij gekeken wordt naar achtergrondprocessen die gezamenlijk gedeeld kunnen worden, waaronder boekhouding, IT, communicatie, juridische zaken. Daar is elke SHM en elk SVK dagelijks mee bezig. De uitdaging is om ter zake een goede afweging te maken tussen de nabijheid en de schaalvergroting, die beide een aantal voordelen en valkuilen hebben.

In de aanloop van de bespreking van de beleidsnota van de minister kwam plots de regiovorming op tafel. Daarover was de spreekster zeer verbaasd omdat men niet op de hoogte was gebracht van die ontwikkeling. Die extra factor moet nu ook opgenomen worden in het geheel van de beleidsdoelstellingen van de woonmaatschappij – één sociale woonorganisatie per gemeente. Ze houdt namelijk een herorganisatie van werkingsgebieden in.

Ze begrijpt dat regiovorming heel wat breder gaat dan enkel sociaal wonen en dat er heel wat andere beleidsdomeinen zijn die ermee moeten sporen. De regiovorming wordt dan ook als richtinggevend beschouwd, wat wel een duidelijk kader op termijn biedt voor de organisatie van de nieuwe woonmaatschappij.

Bij de herorganisatie van het sociaal huren moet de afweging tussen kosten en baten goed gemaakt worden. Met name moet nagegaan worden hoeveel tijd en energie naar die reorganisatie gaan en wat de voordelen ervan zijn. Voor Woonplatform Limburg en de zeven SVK's is het duidelijk dat de huurder en de kerntaken voorop staan. Kwantiteit en kwaliteit van de sociale huurwoningen en van de dienstverlening moeten toenemen.

Op dit moment zijn er in Limburg meerdere SHM's per gemeente. Deels komt dat door de fusies in 1976 en ook recenter. Qua patrimonium is er nu een overlap in vier gemeenten, waarbij zes van de negen SHM's betrokken zijn. Het gaat om meer dan 1000 woongelegenheden. Indien die woningen overgedragen zouden moeten worden, betekent dit een gigantisch werk, dat veel geld, tijd en energie kost, en helaas geen enkele meerwaarde heeft. Daar moet rekening mee gehouden worden. Als het patrimonium van een bepaalde entiteit afneemt en het toegevoegd wordt aan een andere entiteit, rijst bovendien de vraag wat dat betekent voor de medewerkers van die entiteiten.

De werkingsgebieden van de SHM's en SVK's verschillen heel erg. De vraag is hoe men kan komen tot één woonmaatschappij per gemeente en hoe de link gemaakt kan worden met de regiovorming, die recent werd beslist.

Voor SVK's gaat het niet om een vast patrimonium in eigendom, maar wel over huurcontracten. Iets wat misschien makkelijker te organiseren is. Ook daar rijst de vraag naar de impact voor de medewerkers.

Het nieuwe toewijzingsreglement, dat in opmaak is, zal een zeer grote betekenis hebben voor de kandidaat-huurders, voor de huurders, maar ook voor de woonmaatschappijen. Er moet dan ook heel bewust worden omgegaan met de invoering van een nieuw toewijzingsreglement.

De spreekster pleit voor een evenwichtige tijds- en financiële investering bij de herorganisatie in functie van de kerntaken. Bij werkingsgebieden en regiovorming gaat het over meer dan over wonen alleen. Er zullen heel wat overwegingen en criteria gehanteerd worden. Wat de timing betreft, wordt heel wat druk op de ketel gezet. De beslissing over de regiovorming moet over een jaar genomen zijn. Ondertussen moeten wel al stappen gezet worden inzake de herorganisatie van de werkingsgebieden om over te gaan naar één woonactor per gemeente. Dat is niet realistisch.

Wat het patrimonium betreft ligt alles open: een wijziging van eigenaar, het beheer anders organiseren of alles herorganiseren. Maar welke keuze ook gemaakt wordt, dat levert geen enkele extra woning op. Bij een overdracht of een herorganisatie komt enorm veel kijken, zoals de manier om de waarde te bepalen van de woningen en de gronden, het voorbereiden en verlijden van aktes, met alle kosten die daarmee gepaard gaan. Aan elke woning waarvan het beheer wordt overgedragen, is een financiering of een lening gekoppeld met een verschillende looptijd. Voor sommige woningen zijn er drie leningen. Het gaat om enorme geldtransfersen.

De spreekster pleit voor een toekomstgericht scenario dat juridisch uiteraard sluitend is, maar ook pragmatisch. De focus moet blijven liggen op de doelgroep, op het realiseren van bijkomende of gerenoveerde energiezuinigere woningen. Ze stelt voor om naar middelen te zoeken om beide doelstellingen met elkaar te verzoenen.

In deze context is ook de huurder een heel belangrijke actor. Naast het toewijzingsbeleid gaat het immers ook over de huurcontracten en de huurprijs. Voor beide systemen geldt een erg verschillende huurprijsberekening. De minister en elke actor zijn zich daar goed van bewust. De spreekster doet een oproep om de kans te grijpen een doordacht toewijzingsreglement, maar ook een nieuw kaderbesluit uit te werken. Er is veel tijd nodig om concepten uit te werken, principes te bepalen en via simulaties na te gaan wat de effecten zijn, om de IT-implementatie heel goed voor te bereiden. Bedoeling is het mogelijk te maken vooraf helder te communiceren met alle betrokken actoren, niet het minst de huurders en de kandidaat-huurders.

De vorige wijzigingen van het kaderbesluit die betrekking hadden op de kandidaat-huurders hebben heel wat teweeggebracht op het vlak van de wachtlijst. Op de website kan iedereen via een beveiligd systeem zijn plaats op de wachtlijst zien. Heel wat kandidaat-huurders met een woonnood raadplegen het systeem dagelijks. Als het toewijzingsbeleid wordt gewijzigd, zal dat een enorme impact hebben op de plaats op de wachtlijst. Een heldere en duidelijke communicatie vooraf aan alle kandidaat-huurders en huurders is dan ook aangewezen, onder meer over de toewijzingen, over wie welk contract krijgt – wie een woning toebedeeld krijgt van een SHM die altijd in beheer zal blijven, en wie in een woning van een SVK, waar het huurcontract geldt voor negen jaar – en over de huurprijs. Belangrijk is dat men een duidelijk doel voor ogen heeft, met een stappenplan zodat alles klaar is vooraleer van start te gaan.

Bij de interne organisatie en de personeelsinzet focust Myriam Indenkleef eerst op de financiële aspecten. De zeven Limburgse SVK's krijgen elk een basissubsidie met daar bovenop een subsidie per woongelegenheden. Bij een fusie gaat de spreekster ervan uit dat de totale basissubsidie behouden blijft. Op dit moment is

daarover geen duidelijkheid. Ze pleit ervoor dat ook voor de SVK's de cofinanciering van de lokale en provinciale of andere overheden behouden blijft.

Ze gaat even dieper in op de recente fusie van Oudsbergen, waar twee SVK's en drie SHM's actief zijn. In het kader van de regeling inzake SVK's werden afspraken gemaakt. Er werd een duidelijk doel vooropgesteld voor een maximumtermijn van negen jaar. Er werden afspraken gemaakt zodat er één aanspreekpunt is in de gemeente vanaf het moment van de fusie. Nieuwe inhuringen gebeuren door één organisatie. De lopende huurcontracten zijn uitdovend. Veranderingen werden doorgevoerd zonder de schaalgrootte van de beide SVK's te wijzigen en zonder negatieve beslissingen wat de personeelsleden betreft.

Of dat alles in 2023 haalbaar is, beantwoordt de spreekster positief. De vraag is wel wat in 2023 het resultaat moet zijn. Ze pleit voor duidelijke doelstellingen op middellange en lange termijn, op Vlaams, regionaal en lokaal niveau, met een duidelijk traject en een stapsgewijze, gefaseerde ontwikkeling, die ook vertaald wordt in regelgeving. Ze verwijst daarbij onder andere naar de erkenningscriteria, die niet in een strak keurslijf mogen zitten. Ze moeten een vertaling zijn van de doelstellingen en diversiteit, en een aanpassing aan de context mogelijk maken.

Tevens wordt gepleit voor een tussentijdse evaluatie en bijsturing. Als de commissie Wonen volgend jaar een stand van zaken wenst, is de spreekster bereid om daarover van gedachten te wisselen.

Het doel is een gedragen en haalbaar resultaat door een duidelijke doelstelling, met een stappenplan en een realistische timing, maar ook met de mogelijkheid tot diversiteit en rekening houdend met de lokale en regionale context.

Inzake de diversiteit werd in november 2019, nog voor het besluit van de regiovorming, aan de UHasselt gevraagd een onderzoek te doen, op een moment dat de SHM's en SVK's al wensten na te gaan hoe de beleidsnota in Limburg kan worden waargemaakt en welke mogelijke vormen van samenwerking, integratie, synergieën, organisatie er zijn. Het onderzoek spitste zich toe op de volgende vragen: op welke manier kunnen de woonactoren binnen het domein van de sociale huur hun samenwerking verder operationaliseren met het oog op efficiëntie, effectiviteit en klantgerichtheid; op welke manier kan sociaal wonen in de provincie Limburg op een effectieve, efficiënte en klantgerichte manier georganiseerd worden? Bij sociaal wonen beperkte men zich niet tot SHM's en SVK's, er werd ook gekeken naar het Vlaams Woningfonds en de drie sociale koopmaatschappijen. Gevraagd werd naar scenario's op de lange termijn die gericht zijn op verandering.

Het onderzoek was gestoeld op vier pijlers:

- het patrimonium;
- de sociale (kandidaat-)huurder;
- de interne organisatie en het personeel;
- de schaalgrootte en werkingsgebieden.

De UHasselt heeft het onderzoek aangevat op basis van een juridische analyse, diepte-interviews met stakeholders, voornamelijk de betrokken leidinggevenden van de SHM's en SVK's, maar ook hun koepelorganisaties, en het Vlaams Huurdersplatform. Er waren ook expertsessies. Het onderzoek kaderde in de doelstelling om te komen tot één woonmaatschappij per gemeente, en focuste eveneens op de overlapping in de werkingsgebieden tussen SHM's en SVK's, maar ook tussen SHM's onderling. In laatste instantie werd ook de regiovorming hierin opgenomen.

De verwachting is dat het onderzoek eind november 2020 klaar zal zijn. Wel werden al een aantal tussentijdse rapporten besproken. Op dit moment zijn er vijf mogelijke scenario's, waarvan een fusie er een is.

De eerste is de contractuele samenwerking, zoals die nu binnen Woonplatform Limburg bestaat. Het oordeel is dat nu een stap verder gezet moet worden.

Vervolgens kwam het SPV aan bod, waarin de SHM's en SVK's de volledige eigenheid behouden, maar waarbij een gezamenlijke dochtermaatschappij wordt opgericht. Dat kan ook in een bv-structuur.

Een derde is de holdingstructuur, waarbij SHM's en SVK's gedeeltelijk of helemaal geïntegreerd worden in een moedermaatschappij.

Een ander scenario is de fusie van de SHM's en SVK's op lokaal of regionaal vlak.

Ten slotte kwam ook de 'superfusie' aan bod, waarbij alles overgaat in dezelfde structuur en organisatie.

Deze scenario's worden uitgewerkt rekening houdend met de vier vermelde pijlers. Er wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat ze alle vijf flexibel zijn, en dat bijvoorbeeld een combinatie van scenario's mogelijk is. Het stappenplan en de groei zijn in alle gevallen mogelijk. De spreekster wil die flexibiliteit behouden, zeker als verder wordt gegaan met de uitwerking van de erkenningsvoorwaarden of -criteria.

De onderzoeksresultaten zullen vooral een basis vormen voor een bespreking met alle actoren, met inbegrip van de lokale besturen, om na te gaan hoe de meest effectieve, efficiënte en klantgerichte organisatie van sociaal wonen in Limburg kan worden vormgegeven.

3. Uiteenzetting door Guido Lenaert

Guido Lenaert, directeur SHM Habitare+ in Deinze en voorzitter van de van de Oost-Vlaamse Vereniging van Maatschappijen voor Huisvesting, werkt sinds 1986 in de sector en heeft zo de hele evolutie van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen meegemaakt en de inkanteling van de Landmaatschappij gevolgd. Hij heeft ook zelf een fusie in de sector meegemaakt en kan vanuit die ervaring toelichten welke problemen met de operatie die voorgesteld wordt, gepaard kunnen gaan.

SHM's zijn ontstaan om de lokale bevolking die een woonnood had, te huisvesten in de eigen gemeente. Vroeger kon een woonmaatschappij enkel actief zijn in de gemeenten die aangesloten waren als aandeelhouder bij de SHM. Het versnipperde landschap is gedeeltelijk ontstaan door de fusies van de gemeenten in 1976. De deelgemeenten waren soms aangesloten bij verschillende SHM's. Onder toenmalig minister Keulen werden de werkingsgebieden open verklaard om SHM's toe te laten overal te bouwen. Het doel was de sector, en zeker de niet-actieve vennootschappen, te stimuleren overal sociale woningen te bouwen. Ook vandaag zijn er nog gemeenten zonder – of minder dan het minimumaantal – sociale woningen.

Dat leidde tot de huidige problematiek van regiovorming voor gemeenten en werkingsgebieden voor woonmaatschappijen. De regiovorming zou de verrommeling moeten tegengaan, die echter juist ontstaan is omdat de hogere overheden allerlei samenwerkingen gesubsidieerd hebben. De sector heeft zich steeds ingespannen om de veranderingen met betrekking tot reglementeringen en financiering te implementeren. Wel waarschuwt de spreker dat nu niet dezelfde fouten uit het verleden gemaakt mogen worden. Moeten bijvoorbeeld niet eerst de toekomstige gemeentegrenzen worden vastgelegd om de werkingsgebieden er daarna aan aan te passen? Anders moeten de woonmaatschappijen op termijn opnieuw herverkaveld worden.

Visitaties werden ingevoerd om na te gaan of de SHM's de opdrachten van de Vlaamse overheid goed uitvoerden. Hierdoor werd de kwaliteit van de SHM-werking zeker sterk verbeterd. Dat systeem zou de SHM met een slechte score op termijn verplichten te fuseren of men zou de erkenning ervan kunnen intrekken. Er zijn zowel grote als kleine SHM's met een goede score. Nergens is bewezen dat een grote SHM beter zou presteren. Bij de vorming van een woonmaatschappij moet daarmee rekening gehouden worden.

Wat de structuur van de woonmaatschappij betreft, stelt Guido Lenaert dat het uitgangspunt moet zijn dat aan de gemeenten de grootst mogelijke betrokkenheid moet worden gegeven. Dat houdt in dat een gemeente vertegenwoordigd moet zijn in de raad van bestuur van een woonmaatschappij. Anders vervalt men in de huidige situatie waar dat voor aangesloten sommige gemeenten niet het geval is. De consequentie is dan wel dat het aantal gemeenten dat vertegenwoordigd is in een raad van bestuur, waarin maximaal negen of dertien bestuurders zetelen, beperkt zal zijn, zeker als ook rekening moet worden gehouden met de evenwichten tussen de verschillende gemeenten qua aantal aandelen of woningen. Als dan ook nog vertegenwoordigers van de huurders, private aandeelhouders en onafhankelijke experts deel moeten uitmaken van die raad van bestuur, dan wordt die samenstelling een moeilijke kwestie.

Om de betrokkenheid te waarborgen, moet de woonmaatschappij uit een beperkt aantal gemeenten bestaan of moet die inbreng op een andere manier worden georganiseerd, bijvoorbeeld via de oprichting van commissies binnen de woonmaatschappij.

Als wordt gekozen voor één woonactor per gemeente, dan keert men eigenlijk terug naar de situatie van de NMH. De vraag is of in grotere steden twee woonmaatschappijen actief kunnen zijn. Daardoor ontstaat toch enige concurrentie: er is meer keuze en er is ook een andere architectuur. Ook de financiële ruimte kan anders ingevuld worden. Als één woonmaatschappij sterk inzet op renovatie, kan dat leiden tot minder nieuwbouw. Sommige SHM's bouwen niet meer om de wachtlijsten weg te werken maar om, bij grondige renovaties, de eigen huurders te herhuisvesten. Een tweede woonmaatschappij zou zich dan kunnen richten op de groep die op de wachtlijst staat.

Een volgend onderdeel is de inkanteling van de SVK's. De SVK's werden opgericht omdat het toewijzingssysteem van de SHM's te stringent was en ze daardoor niet konden inspelen op de acute woningnood bij sommige kandidaat-huurders. De integratie in de SHM's lijkt Guido Lenaert haalbaar op voorwaarde dat de financiële omkadering via de Vlaamse overheid, de provincies en gemeenten gegarandeerd blijft. Toch moet bij dit alles rekening gehouden worden met de schaalgrootte van het SVK binnen de woonmaatschappij. Die moet voldoende groot zijn om de juiste knowhow in huis te halen of te behouden.

Als de hele operatie doorgaat, pleit de spreker in het kader van de geleidelijke overgang voor een holdingstructuur. Op die manier wordt ook verzekerd dat iedere gemeente in de raad van bestuur zetelt en zo de vinger aan de pols kan gehouden worden. Het SVK zou binnen de groep een voldoende schaalgrootte hebben, terwijl de SHM's de tijd krijgen om de werking op elkaar af te stemmen. Bovendien kan er op termijn eventueel ingegaan worden op de vraag om op te schalen. Bij eventuele toekomstige gemeentefusies, waardoor de samenstelling van gemeenten verandert, is aansluiting bij een andere woonmaatschappij mogelijk.

Overgaan tot een fusie van SHM's en SVK's om daarna terug te schakelen naar een lokale werking heeft volgens Guido Lenaert geen zin. Als er dan toch gekozen wordt voor een eigen structuur, kan dat best via de holding.

De invloed van de gemeente wordt alsmaar groter. Ze heeft een soort regisseursrol. In die relatie is de plaats van de (sociale) huurders centraal. Op dat vlak zijn er spanningsvelden met de gemeenten. Centrale begrippen bij woonmaatschappijen zijn sociaal wonen en bouwen. De gemeenten hebben echter ook nog heel wat andere taken. SHM's stellen projecten voor aan de gemeente, rechtstreeks of via een woonoverleg. De SHM's moeten daarbij rekening houden met hun financiële omstandigheden en de regelgeving die wordt opgelegd door onder andere de VMSW, met de bouwnormen. Hierbij wordt gestreefd naar maximalisatie in het belang van de huurders. Anders dan bij privémaatschappijen speelt het winstoogmerk niet.

Zo ontstaat er een spanningsveld tussen de SHM's en de gemeenten over bijvoorbeeld de bouwplaats, de dichtheid, de bouwlagen, het afschaffen van woonuitbreidingsgebieden. Voor de SHM's moeten de gemeenten zoveel mogelijk faciliteren via RUP's met een sociale invulling of door convenanten af te sluiten met de Vlaamse overheid om meer woningen te realiseren dan is voorgeschreven door het BSO. Daarom is enige onafhankelijkheid van de woonmaatschappij noodzakelijk om haar taken en objectieven ten volle te realiseren.

Met de huidige beschikbare informatie ziet de spreker een aantal problemen. Hij verwijst naar het achteruitstellen en zelfs uitsluiten van de private aandeelhouders. Ze kunnen praktisch geen bestuursmandaat opnemen, terwijl ze wel meestal de stichters en de continue factor zijn binnen de SHM's. Deze drastische ingreep zou kunnen leiden tot een juridisch geschil met die aandeelhouders.

Daarnaast ziet hij ook een probleem met de overdracht van rechtsgeschillen en financieringen. Vraag is wie daarvoor verantwoordelijk wordt als de hervormingen worden doorgevoerd.

Elke gemeente wil een eigen toewijzingsreglement, dat opgenomen moet worden in het interne huurreglement van de maatschappij. Hij vreest dat men op termijn door de bomen het bos niet meer zal zien. De toewijzing wordt best geregeld op het niveau van de woonmaatschappij.

Guido Lenaert vraagt zich ook af waarom het werkingsgebied van de woonmaatschappij aaneengesloten moet zijn, want in het verleden heeft dat geen problemen opgeleverd. Dat maakt het nog complexer om tot een woonmaatschappij te komen.

Nieuwbouwprojecten zijn verlieslatend. De SHM's vangen dat meestal op via de historische projecten. Woningen waarvan de lening afbetaald is, brengen netto wel op. Er kan ook overgegaan worden tot een verkoop. Sommige SHM's werken echter met verlies. Als de nieuwe woonmaatschappijen worden opgericht, en de historische projecten vallen weg of ze worden overgedragen aan een andere maatschappij, kunnen financiële problemen ontstaan. Als een SHM wordt gesplitst, zal een eventueel verlies van ontwikkelbare grond ook een invloed hebben.

Welke garanties kunnen worden gegeven aan het personeel? Het is niet zo evident om bij een overdracht van woningen te schuiven met de werknemers. Daarbij moet ook worden vermeden dat de gepaste knowhow op korte termijn verloren gaat.

Wat gebeurt er met het aandeelhouderschap van het gewest en de provincie? Nemen zij nog altijd hun mandaat op? Bij een fusie worden de provincies de grootste aandeelhouder in bijna alle SHM's.

Het is de spreker niet helemaal duidelijk of de sociale koopsector nu ook geïntegreerd wordt in iedere woonmaatschappij en wat er gebeurt met de kredietverstrekking. Ook daar zal rekening gehouden moeten worden met een splitsing van gronden en middelen. Hetzelfde geldt voor het gemeentelijk sociaal patrimonium

of het patrimonium van het Vlaams Woningfonds. Als dat wordt ingebracht, onder welke voorwaarden gebeurt dat dan? Die zaken moeten op heel korte termijn uitgeklaard worden.

De timing van de hele operatie is 1 januari 2023. Bij een gewone fusie wordt door de betrokkenen eerst afgetoetst wat mogelijk is en wat eventueel onoverkomelijk is. De gemeentefusies van 1976, waar men ook te maken had met een opgelegde fusie, hebben jaren aangesleept. Dat is niet in het belang van de huurder en de kandidaat-huurder. In het kader van behoorlijk bestuur is het belangrijk dat zo snel mogelijk duidelijk is wat de verwachtingen zijn waaraan een woonmaatschappij moet voldoen. Eerst moet een traject worden uitgetekend.

Er resten nog enkele knelpunten. De billijke vergoeding van het patrimonium moet volgens de spreker gebaseerd zijn op de schattingswaarde. Om juridische geschillen te vermijden, moet het ook duidelijk zijn van wie de woningen zijn. Als een huisvestingsmaatschappij niet meestapt in het traject en de erkenning wordt ingetrokken en de aandeelhouders worden uitgesloten, is de vraag wat de financiële consequenties zijn.

Guido Lenaert besluit met enkele voorstellen om de werking van de eengemaakte woonmaatschappij te verbreden. Hij denkt bijvoorbeeld aan de realisatie van sociale studentenhuisvesting in studentensteden. Privémaatschappijen zetten nu al in op studentenhuisvesting. Hetzelfde geldt voor het bouwen van ouderenvoorzieningen en gebouwen voor de eerstelijnsgezondheidszorg, het ontwikkelen van een groundbank, gronden saneren binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij, noodwoningen bouwen en beheren voor OCMW's, buurtwinkels en -centra creëren, bescheiden huur- en koopwoningen aanbieden, verantwoordelijkheid opnemen om, in samenspraak met de gemeenten en de Vlaamse overheid, wijken uit te bouwen. Binnen de woonmaatschappij moet ook gekeken worden naar de oprichting van een onafhankelijke ombudsdienst.

Waar zeker nood aan is, is een systeem van centrale inschrijving. Op dit moment is er heel wat dubbel werk. Door die centrale inschrijving kan het personeel beter ingezet worden voor de begeleiding van huurders.

Op dit moment is er heel wat communicatie over de vorming van woonmaatschappijen. De Oost-Vlaamse SHM's kunnen echter niet goed meer volgen. Opgelegde fusies zonder een gedragen visie en missie zullen onzekerheid creëren, die mogelijk een jarenlange stilstand van de woonmaatschappij kan veroorzaken.

4. Vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers is verheugd dat ook een vertegenwoordiger van een SVK gehoord wordt, die constructief het veranderingstraject wil aanpakken en hierin kansen ziet, maar ook aangeeft wat de gevaren zijn voor de SVK's en de huurders. Die bezorgdheid kwam ook aan bod tijdens de gedachtewisseling van 15 oktober 2020. De huurder moet centraal staan en het SVK is dan bij uitstek de organisatie die van de al kwetsbare doelgroep zich richt op de meest kwetsbare huurders. De krachtlijnen van de minister ter zake waren duidelijk. Ze vraagt snel door te gaan met het traject.

De bezorgdheid over de snelle timing werd door iedereen geuit. De gekozen timing is er echter juist om ervoor te zorgen dat de woonactoren snel kunnen doen waarvoor ze nodig zijn, namelijk een kwalitatief en kwantitatief patrimonium aan te bieden en uit te breiden.

Aan Jonas De Vlieger vraagt Sarah Smeyers of hij enige bezorgdheden en bekommernissen kan duiden over de dienstverlening, de ondersteuning van de huurders en de bijzondere begeleiding binnen de SVK's en mogelijk suggesties kan doen.

Een volgend punt dat Sarah Smeyers aankaart, is de notariële overdracht van het patrimonium en de terechte bekommernis van Myriam Indenkleeef over de verschillende vormen van krediet, van leningen, de duurtijden die niet dezelfde zijn, de transfer van de financiële middelen, de overdracht van het onroerend goed. Daarmee moet zeker rekening worden gehouden en flexibel omgegaan. Dat traject zal meer tijd vergen, zonder dat dat echter de werking van de woonactor mag bezwaren.

De bezorgdheden op de korte termijn zijn hopelijk wel al weggenomen door de minister, die aangeeft de vinger aan de pols te zullen houden, experts op het terrein te sturen en te zorgen voor een regionale contactpersoon van zodra duidelijk is binnen welke afgebakende grens onderhandeld wordt. Dat alles moet op het terrein bewaakt worden. Zodra alles in een stroomversnelling zit en de regels duidelijk zijn, zal alles wel loslopen.

4.2. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer stelt dat er nog heel wat werk op de plank ligt en er nog heel wat essentiële vragen zijn, met name over de financiering, de overdracht van de gelden en gronden, en wat er met de ontwikkelbare gronden en de geschillen moet gebeuren. De knoop ligt bij het begin van het proces, bij de afbakening van de werkingsgebieden. Myriam Indenkleeef opperde in haar uiteenzetting dat men min of meer voor een voldongen feit werd gesteld zonder inspraak.

Aan elk van de sprekers vraagt hij hoe ze momenteel de afbakening van de werkingsgebieden aanvoelen. Men gaat ervan uit dat die van onderuit moet groeien. Guy D'haeseleer staat daar wat sceptisch tegenover omdat hij van oordeel is dat iedere stad of gemeente de zaak vanuit de eigen positie bekijkt en niet altijd het groter geheel voor ogen heeft. Wie is in de regio de trekker van het proces en is er voldoende inbreng, vraagt hij zich af.

Guido Lenaert stelde dat het niet noodzakelijk is dat die werkingsgebieden een aaneengesloten gebied vormen. Guy D'haeseleer zelf is een koele minnaar van een opsplitsing omdat zo de complexiteit van het proces zou vergroten ten nadele van de nabijheid.

In tegenstelling tot Sarah Smeyers, die voorstander is om vlug te gaan om zo sneller woningen te creëren en de sociale huurders te begeleiden, pleit Guy D'haeseleer ervoor om te zorgen voor een goed resultaat. Vermeden moet worden dat het een proces wordt dat over enkele jaren dient te worden overgedaan omdat men te vlug is gegaan.

In haar uiteenzetting heeft Myriam Indenkleeef de verschillende scenario's uiteengezet en het voorstel gedaan om te werken met tussenstappen. Als daarvoor wordt geopteerd, is men wel voor jaren vertrokken. Men is dan op de duur langer bezig met de reorganisatie dan met de kerntaak van de woonmaatschappijen. Te veel reorganiseren als gevolg van een slechte aanpak zal zijn invloed hebben op de reguliere taken van de SHM's en SVK's.

Guido Lenaert pleitte voor de oprichting van een onafhankelijke ombudsdienst. Dat is voor Guy D'haeseleer een zeer goed idee.

De spreker vraagt hoever men concreet staat met de werkingsgebieden.

4.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Voor *Vera Jans* maken de uiteenzettingen door vertegenwoordigers van het werkveld heel duidelijk wat de uitdagingen tijdens de komende maanden en jaren zijn. Eigenlijk lopen er twee oefeningen: enerzijds het inpassen van de SVK's in de SHM's en de vorming van één woonactor, en anderzijds het afbakenen van de werkingsgebieden.

Jonas De Vlieger heeft haarfijn de werking van een SVK uitgelegd, met daarbij de wijze waarop kandidaat-huurders worden begeleid en de opmerking dat de vraag groter is dan het aanbod. De spreekster ziet de SVK's als een partner die handelt vanuit een welzijnsdenken, die heel nauwe contacten onderhoudt met OCMW's, met welzijnsactoren, met een heel helder zicht op de problematieken, op specifieke doelgroepen. Het specifieke puntensysteem bij de toewijzing zal moeten sporen met het unieke toewijzingssysteem van de unieke woonactor. Het is dan ook belangrijk dat de informatie en de expertise van de SVK's over de doelgroepen wordt overgemaakt aan de woonactor. Heeft Guido De Vlieger de indruk dat de lokale besturen er nu al goed zicht op hebben en weten over welke doelgroepen het kan gaan, hoe ze begeleid moeten worden? De minister heeft gegarandeerd dat de huurbegeleiding overeind blijft. De gemeenten, die hierin het voortouw nemen, zouden straks met uniforme toewijzingsreglementen moeten blijven werken. Het is mogelijk dat elke gemeente of stad, ook al behoren ze tot één werkingsgebied, verschillende toewijzingsreglementen zullen opstellen. Elke gemeente kan tot 50 procent van haar toewijzingen in het lokale doelgroepenbeleid steken.

Volgens de spreekster biedt het hele verhaal een grote kans. Het is dan wel cruciaal dat de SVK's het waar en hoe aangeven.

In de uiteenzetting kwamen ook de studentenvoorzieningen in bepaalde steden aan bod. Die mogelijkheden zullen bestaan met de lokale toewijzingen. Ook de voorzieningen en woningen voor ouderen kwamen aan bod. De spreekster hoopt dat heel wat steden en gemeenten een heel concreet toewijzings- en doelgroepenbeleid op poten zullen zetten. Dat hangt er nauw mee samen in hoeverre de SVK's hun expertise en knowhow kunnen inbrengen.

Op dit moment gebeurt er heel wat. Burgemeesters worden gebriefd, waarbij wordt opgeroepen een werkingsgebied af te bakenen. De SHM's gaan in overleg met de huidige burgemeesters. Hoe kan er enige geleidelijkheid in de overgang gebracht worden, zo vraagt Vera Jans aan de sprekers. Er liggen heel wat opdrachten op stapel voor de SVK's en SHM's, die daar niet allemaal even goed voor zijn uitgerust. In bepaalde gemeenten wordt nu al nagedacht over het toewijzingsbeleid, terwijl dat in andere nog niet echt het geval is.

De eerstvolgende stap is die in verband met de procesbegeleiding. Misschien moet een moment afgesproken worden waarbij aan de SHM's en SVK's een stand van zaken wordt gevraagd. Zaak is een manier te vinden om enige geleidelijkheid in het proces te brengen. De spreekster vraagt wat nodig is om ervoor te zorgen dat men niet verdrinkt in een proces van fusies, statuten, verkoop, schattingen enzovoort, waardoor uiteindelijk het investeringsritme in de sociale woningbouw stilvalt. Dat mag absoluut niet de bedoeling zijn. De hele operatie gebeurt net om de overlapping en de versnippering weg te werken en om ervoor te zorgen dat er binnen een bepaalde stad of gemeente één loket is waar men terecht kan voor alles wat met sociale woningen te maken heeft, ongeacht tot welke doelgroep men behoort, ongeacht het feit of het een koop- of huurwoning betreft.

De spreekster verwijst naar Myriam Indenkleef, die al ervaring heeft met de afstemming van de koopmaatschappijen, de huurmaatschappijen of de SVK's. Welke flankerende maatregelen van het beleid zijn volgens de vertegenwoordigers van

de SVK's en SHM's nodig om geleidelijkheid in het proces te brengen en iedereen mee te hebben? Het is belangrijke elke gemeente, elke SVK en SHM aan boord te houden.

4.4. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem stelt dat de regiovorming en de afbakening van de gebieden voor iedereen een verrassing was. De oorspronkelijke kaarten blijken af te wijken van het uiteindelijke voorstel. De schaalvergroting hoeft echter geen nadeel te zijn, zoals het voorbeeld tijdens de uiteenzetting van Jonas De Vlieger duidelijk maakt.

Een vraag die haar al jaren bezighoudt, is hoeveel hectare de SHM's op dit ogenblik in bezit hebben. De grond wordt schaars. Als SHM's in open gebied willen bouwen, zal er waarschijnlijk heel wat weerstand zijn van de onwonenden. Dat leidt dan tot heel wat procedures, onder andere bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op dit moment zijn er 150.000 sociale woningen. Minstens evenveel kandidaten staan op de wachtlijst. Amper 23 procent van de mensen die theoretisch in aanmerking komen, blijkt zich in te schrijven op de wachtlijst, omdat ze ontmoedigd zijn, omdat het lang duurt, omdat ze niet in een sociale wijk willen wonen enzovoort. Een SVK kan dan op korte termijn, zonder dat moet worden gebouwd, mensen helpen die een normale huur niet kunnen betalen. Ze vraagt aan Myriam Indenkleef en Guido Lenaert of daarover een weerstand bestaat bij de SHM's. Mercedes Van Volcem heeft er zelf altijd voor gepleit dat SHM's, net zoals SVK's, panden zouden kunnen inhuren. Bouwen kost immers veel geld, dat traject duurt zeer lang, vaak moeten bestaande woningen worden afgebroken. Bij herbouwen of nieuwbouw moet ook voor herhuisvesting worden gezorgd, wat maakt dat bij de toewijzing heel weinig nieuwe kandidaten worden geholpen.

Ze pleit voor het creëren van meer betaalbare huisvesting voor kandidaten die op de wachtlijst staan. Aan de drie vertegenwoordigers van de lokale actoren vraagt ze welke elementen vandaag voor een vertraging zorgen en hoe ze de zaak zouden aanpakken.

4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout stelt dat de SVK's twee derde van de kandidaat-huurders met de hoogste woonneed een woning toewijzen. Vaak gaat het om daklozen of mensen die het risico lopen op dak- en thuisloosheid. Het is dan ook belangrijk dat die mensen hun voorrang behouden. Door de afschaffing van het puntensysteem, de absolute voorrang van lokale binding die geïntegreerd zal worden, de chronologische toewijzing van de sociale woningen vreest ze dat een groot deel van de – allerzwakste – mensen in de kou blijven staan.

Sommige sprekers hebben tijdens hun uiteenzetting in de vorige gedachtewisseling al aangegeven hoe ze daar tegenover staan. Aan de sprekers vandaag vraagt ze hoe zij dat zien. Andere SVK's hebben aangegeven dat mensen die vandaag een woning toegewezen krijgen, er met de nieuwe regels, althans op korte termijn, geen recht op zouden hebben. Wordt die bezorgdheid ook gedeeld door Jonas De Vlieger?

Bij de fusie moet de focus liggen op het behoud van de kenmerken van de SVK-werking. Bedoeld wordt de specifieke begeleiding, die enorm belangrijk is voor zowel de huurders als de verhuurders, maar ook het puntensysteem van de SVK's. De spreekster vraagt of de SVK's die betrokken zijn bij het stakeholdersoverleg het gevoel hebben dat daar op dit moment voldoende rekening mee wordt gehouden en er voldoende garanties worden ingebouwd dat de specifieke jarenlange expertise van de SVK's met betrekking tot de huurbegeleiding wordt opgenomen in de eengemaakte woonmaatschappij.

Een volgende punt gaat over de huurprijs. Werd er tijdens het stakeholdersoverleg al gesproken over hoe de sociale huurprijzen naar elkaar toe zullen evolueren? Tijdens een vorig debat heeft de minister al duidelijk gemaakt dat de prijzen van de SVK's op een heel andere manier berekend worden. Hij gaf aan dat die huurprijs veeleer richting die van de SHM's zal gaan. Dat zal zware financiële implicaties hebben. De SVK-huurprijs zou dalen, wat zeer goed is voor de huurder, maar wie zal die extra kosten op zich nemen en is daar al over gesproken in het stakeholdersoverleg? Ofwel is dat de nieuwe sociale woonactor, ofwel de Vlaamse overheid. Zijn de woonactoren er al bij betrokken?

Het voorstel van Myriam Indenkleef over een tussentijdse evaluatie en bijsturing kan door de commissie Wonen zeker ter harte worden genomen. Deze gedachtewisseling vormt samen die van twee weken geleden de start van een traject. De eenmaking is toch een van de grootste uitdagingen, waarbij nog heel wat vraagtekens en bezorgdheden zijn.

4.6. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys geeft aan dat op het einde van dit jaar al twee principiële besluiten worden genomen. Het proces gaat dus heel snel.

De koepel van de SHM's, de VVH, gaf tijdens de vorige gedachtewisseling aan dat het vorige fusieproces vijf jaar geduurd heeft en dat het een 'walk in the park' was in vergelijking met wat nu voorligt. HUURpunt, de federatie van SVK's, geeft aan dat de planning onrealistisch is. Volgens Maxim Veys is de 'juridische' fusie wel haalbaar, maar de processen om alles te uniformiseren zijn wel wat anders. Hij is zelf voorzitter van een fusiemaatschappij. Meer dan drie jaar na de start is dat proces nog altijd aan de gang omdat de focus ondertussen ook bleef liggen op bouwprojecten. Ook bij de sprekers lijkt dat een cruciaal punt. Het mag geen slopend proces worden, waarbij alle energie weggezogen wordt van de prioriteiten, namelijk zorgen voor meer en sneller sociale woningen bouwen.

Wat is de visie over de timing, zo vraagt hij aan de drie sprekers. Mogelijk zou de zaak met een jaar worden uitgesteld. Is dat iets om achter de hand te houden of is het onvermijdelijk om dat uitstel te vragen?

Het boeken van efficiëntiewinsten met behoud van personeel is niet altijd verenigbaar. Een van de directeurs stelde die vraag ook op een provinciale infovergadering. Hoe is de communicatie van de regering naar de medewerkers gebeurd, zo wil Maxim Veys weten van de drie sprekers. Is er ongerustheid? Bij een aantal maatschappijen zijn ingenieurs of gespecialiseerde boekhouders aan het werk. Die expertise wil men toch behouden. Wat is de stand van zaken en is er vrees dat die expertise zal wegvloeien naar de privésector?

Een vraag specifiek voor Guido Lenaert betreft de stap van de ene vennootschapsvorm naar de andere. Wat zijn de mogelijke risico's?

Een algemene vraag is of dat proces geen enkele impact zal hebben op het bouwritme. Zal bij een geslaagde fusie nog evenveel gebouwd kunnen worden als in de situatie zonder fusie?

Jonas De Vlieger had het over de strategische plannen op een termijn van vijf jaar. Vraag is wanneer het huidige strategisch plan dan afloopt en hoe hij de operatie daarin integreert. Dat vergt toch wel wat aanpassing. Daarnaast kwam ook het snijpunt tussen wonen en welzijn aan bod. Natuurlijk zijn er heel wat SVK's die op een andere manier werken, bijvoorbeeld in het beleidsdomein Werk samenwerken met een leerwerkplaats. Zijn er synergieën op dat vlak en is hij er zeker van dat

dat opgenomen blijft binnen de woonmaatschappij? Wat een woonmaatschappij moet zijn, is immers nog altijd niet gedefinieerd door de minister.

Recent werd een brief gestuurd naar de burgemeesters over de werkingsgebieden. De richtinggevende criteria zullen cruciaal zijn. In de brief staat dat daarmee rekening moet worden gehouden. Er zijn krijtlijnen en ook nog aanvullende criteria. Bij het recente provinciale overleg van de SHM's was de bekommernis dat men wilde weten hoe richtinggevend en dwingend de criteria zijn, zeker als het gaat om aaneengesloten gebieden. Wat is de visie van de sprekers ter zake? Eén gemeente in het werkgebied van Jonas De Vlieger, namelijk Horebeke, is als het ware omringd. Als dat werkgebied een woonmaatschappij zou worden, dan is dat een probleem. Hoe ziet hij dat, of raadt hij aan om geen aaneengesloten werkingsgebieden op te leggen?

Onlangs was er overleg van de stakeholders over het toewijzingsbeleid. Uit het recentste voorstel van het kabinet blijkt dat nog 10 procent aan toewijzingen voor woonbehoeftigen wordt behouden. HUURpunt heeft een impactanalyse gemaakt. Jonas De Vlieger zal ook al wel die oefening gemaakt hebben. Wat betekent die 10 procent op het vlak van de wachtlijsten? Hoeveel mensen moeten dan langer wachten of komen dan niet meer aan de bak?

Het onderzoek van de UHasselt, dat door Myriam Indenkleeff werd aangehaald, is zeer interessant. Maxim Veys zal aan de minister vragen of het niet in alle provincies, in heel Vlaanderen kan worden gevoerd. Op dit moment hebben heel wat SHM's niet het meest logische werkgebied, wat een restant is van voor de gemeentefusies van 1976. Wordt in het onderzoek het gegeven van de regionale woonmarkten opgenomen? Dat kan een belangrijk niet-politiek criterium vormen. In haar uiteenzetting gaf Myriam Indenkleeff ook aan dat het doel een toename van de kwantiteit en kwaliteit van sociale huurwoningen en dienstverlening is. Vraag aan alle sprekers is of ze er vandaag zeker van zijn dat dat in orde komt, gelet op de manier waarop het proces momenteel wordt georganiseerd. Heel wat zaken zijn nog onbekend. Zelf ziet Maxim Veys geen garanties dat het ook maar een enkele sociale woning zal opleveren.

Het is niet omdat de fusie juridisch af is, dat de processen niet meer moeten doorlopen. Net zoals met de nieuwe huurprijsberekening vreest hij dat ook op het vlak van de wachtlijsten en het toewijzingssysteem het Vlaanderen is dat beslist, maar dat de SHM's en SVK's het zullen mogen uitleggen. Zullen die wachtlijsten transparant zijn? De fusiemaatschappij waarvan Maxim Veys voorzitter is, heeft nog altijd drie verschillende wachtlijsten. Die zaak is zeer complex.

5. Antwoorden van de gastsprekers

5.1. Antwoorden van Jonas De Vlieger

Jonas De Vlieger is altijd vragende partij geweest om eerst de SHM's tot een fusie te bewegen. Dat proces is al jaren aan de gang, en werd ook meermaals uitgesteld. Aan het kabinet van de minister werd al een aantal keren gesuggereerd om die situatie eerst uit te klaren vooraleer over te gaan tot de integratie van de SVK's. Ondertussen kan men dan de SVK's versterken en vergroten. Jammer genoeg is dat niet gebeurd. Dat neemt niet weg dat hij volmondig ja antwoordt op de vraag of hij de integratie ziet zitten.

Op de opmerking van Sarah Smeyers over de snelheid van het traject antwoordt Jonas De Vlieger dat de juiste schaal gekozen moet worden om de streefdatum te halen. Het is belangrijk dat de neuzen in dezelfde richting staan. Als het doel hetzelfde is – het wonen en niet het eigenbelang –, dan is dat haalbaar, zoals Myriam Indenkleeff aanhaalde.

Het is zeer moeilijk om de specifieke expertise van de SVK's inzake de bijzondere begeleiding van de huurders uit te leggen. Het zal een van de grootste uitdagingen zijn om de inhoudelijke visie over huurbegeleiding af te stemmen tussen de verschillende woonactoren. Dat vergt heel wat werk. Op dat vlak is er een zeer belangrijke opportuniteit voor de woonmaatschappij, die heel fel kan inzetten op de combinatie tussen wonen en welzijn. Voor de verschillende woonactoren is dat op dit moment een neventaak.

Vera Jans had het over 'inkanteling', of wat anderen 'incorporeren' noemen. Jonas De Vlieger houdt niet van die term. Ze past niet in deze context. Op haar vraag of de lokale besturen op de hoogte zijn wat de specifieke doelgroepen betreft, is het antwoord dat dat niet helemaal het geval is. Het is nu, meer nog dan vroeger, de taak om de lokale besturen verder te informeren. Hij ziet ook de invoering van de woonmaatschappij en de woonregio als een kans om de doelgroepen nog beter te bedienen. De expertise van de SVK's kan daarin zeker opgenomen worden. Zoals bleek uit de slotanalyse met kansen en bedreigingen binnen de regio's en woonmaatschappijen, zijn voorafgaande garanties noodzakelijk.

De SVK's worden betrokken bij het stakeholdersoverleg. De vrees is wel dat het niet verder gaat dan dat. Als ze voorstellen doen, zien ze weinig kansen op garanties voor de doelgroep.

Het SVK van Jonas De Vlieger heeft zich opgeworpen als 'koninklijk verkenner' bij de regiovorming. Als enige SVK in een grotere regio heeft het de woonactoren samengeroepen en heeft het de lokale besturen geïnformeerd. Naast de informatiedeling werd enkel gesuggereerd om inhoudelijk werk te verrichten. In deze zijn de lokale besturen de trekker van de regiovorming. Ze kunnen te allen tijde een beroep doen op de praktische expertise van het SVK.

De grotere schaal van de organisaties zorgt voor minder juridische vraagstukken, afsplitsingen en overdrachten. De verschillende entiteiten worden ondergebracht in een groter geheel, waardoor het juridische luik minder zal spelen. Externe begeleiding is nu al een must, met de regio en de lokale besturen. Hij pleit er sterk voor om de discussies aan de tafel te voeren, en niet in de achterkamer.

Mercedes Van Volcem staat positief tegenover de SVK's. De spreker is het daar uiteraard mee eens. De schaalvergroting werkt. Wat de nabijheid in combinatie met schaalvergroting betreft, geeft hij aan dat het SVK een positieve externe beoordeling heeft gekregen vanuit twintig lokale besturen.

Het klopt wat Maxim Veys stelt over de moeilijke bundeling van informatie. Er moet tijd gemaakt worden om te antwoorden of mee te zijn op de verschillende vergaderingen en om de documenten door te nemen. De bedoeling is uiteraard de expertise te bundelen in een groter geheel. Wat heel belangrijk is, is dat ondertussen maximaal wordt ingezet op processen en cultuur.

Persoonlijk vindt hij dat een woonmaatschappij een onderneming moet zijn, waar wonen het product is. Daarbij moet de aandacht duidelijk gaan naar ondernemingsgerelateerde elementen. De focus mag niet enkel liggen op wonen. De organisatie moet maximaal inzetten op het wonen en het groeien van het aantal woningen. Maxim Veys vroeg of het resultaat meer en betere woningen zal zijn. Dat zal inderdaad het geval zijn, zo stelt Jonas De Vlieger. Als er een goede onderneming, een goede woonmaatschappij is, kan daar maximaal op worden ingezet. Op dit moment zijn er weinig COO's (operationeel directeurs) in de verschillende ondernemingen. Dat moet een volwaardige functie worden, waardoor de onderneming kan focussen op meer en betere woningen.

De SVK's hebben een nieuwsbrief ontvangen. De medewerkers zijn zeker op de hoogte gebracht, hoewel de SVK's zich koud gepakt voelen. De VMSW heeft zich daarvoor ook geëxcuseerd. Het team is, zo stelt Jonas De Vlieger, jong en dynamisch en kijkt met een open blik naar de operatie. Hij kan zich echter inbeelden dat dat niet in heel Vlaanderen het geval is.

Zoals hij in het begin van zijn uiteenzetting vermeldde, is er het SVK 2.0 en 3.0, dat nu woonmaatschappij 1.0 zal worden. Voldoende aandacht zal moeten gaan naar het nieuwe verhaal. Het strategisch plan van het SVK is geënt op de visitatiecommissie en de rapporten van de collega's-woonactoren. De rapporten werden drie jaar geleden omgezet in een strategisch plan, dat nu volledig past in het nieuwe verhaal.

Tijdens de vragenronde over de werkingsgebieden kwam Horebeke aan bod. Jonas De Vlieger noemt die gemeente het schoonheidsvlekje in het gebied. Het zal echter deel uitmaken van een aaneengesloten gebied. Er is een SHM actief in Horebeke.

Een op de drie toewijzingen aan mensen met een kwetsbaar profiel zal het resultaat zijn van de aanpassingen van het kaderbesluit dat nu voorligt. Dat betekent dat twee derde van de mensen in de kou blijft staan. Dat wenst hij uiteraard niet. Voor het SVK en bij uitbreiding de koepel is het kaderbesluit en het puntensysteem al sinds het regeerakkoord een prioriteit. Gemiddeld doet het SVK 200 toewijzingen. Als men dat extrapoleert naar Vlaanderen, gaat het om 1000 op 3000 toewijzingen. Het heeft dus betrekking op minstens 2000 gezinnen. Dat is heel wat.

85 procent van het patrimonium wordt dit jaar toegewezen aan de meest kwetsbare groep. Het gaat daarbij zowel over het inkomen als de woonnood. 75 procent van de toewijzingen stond minder dan één jaar op het wachtregister. Dat toont aan dat een actief toewijzingsbeleid ook een sterk toewijzingsbeleid kan zijn.

Bij een recent overleg van de koepel waarvan hij in het dagelijks bestuur zit met het kabinet bleek dat voor de minister duidelijkheid voor de huurder via de eenloketfunctie een prioriteit is. Jonas De Vlieger vraagt zich wel af hoe men aan een en dezelfde balie aan kandidaten zal uitleggen dat de ene wel en de andere geen woning krijgt toegewezen. In het kader in opmaak wordt eveneens met een puntensysteem gewerkt, dat men ook zal moeten uitleggen. Het gaat dan om een puntensysteem dat gericht is op lokale bindingen en chronologie en niet op mensen in nood. Het zal niet eenvoudig zijn om dat duidelijk te maken.

Een toewijzingsreglement voor een woonregio kan op zijn plaats zijn. In twintig gemeenten met evenveel toewijzingsreglementen is het nog wat moeilijker. Zijn SVK heeft een goede band met IGS Wonen, dat werkzaam is in dezelfde regio en zich heeft opgedeeld in zes subregio's. Met een drietal gemeenten kan zo een bepaalde toewijzing vormgegeven worden. Hopelijk richt die zich ook op de meest kwetsbaren en op de volledige wachtlijst.

5.2. Antwoorden van Myriam Indenkleef

Myriam Indenkleef gaat even in op de vraag van Sarah Smeyers aan Jonas De Vlieger over de begeleiding van de huurders. Bij de SVK's is die veel intensiever, maar ook de SHM's steken daar heel wat tijd en energie in. Ze valt binnen de reguliere werking en ze krijgen daarvoor geen subsidies. Uit de samenwerking met de Limburgse SVK blijkt wel dat op dat vlak de netwerkpartners dezelfde zijn. In het kader van de toekomstige woonmaatschappij pleit ze sterk voor een betere integratie van wonen en welzijn. Bovendien zet de vermaatschappelijking van de zorg zich bij de instroom van nieuwe huurders in snel tempo door. In de welzijnssector wordt samengewerkt met bijvoorbeeld CAW's en organisaties die instaan voor begeleiding wegens psychiatrische of verslavingsproblematieken. De uitdaging voor

de nieuwe woonmaatschappij is om daarvoor een duidelijk kader en beleid te voeren. De middelen van welzijn zullen dan zeker nodig zijn.

Dat Sarah Smeyers de overdracht van een patrimonium in een ruimer kader wil zien dan wat nu voorligt, verheugt Myriam Indenkleef ten zeerste. Het klopt dat er heel wat andere juridische structuren mogelijk zijn, die uiteraard onderzocht en afgewogen moeten worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met de context en de bestaande verschillen. De aanpak als het gaat om twintig woningen is heel anders dan als het om drieduizend woningen gaat. Dat daarvoor de gepaste oplossingen en maatregelen worden gezocht, valt enkel toe te juichen.

Guy D'haeseleer had een vraag over de werkingsgebieden en de regiovorming, en wie de trekker is. Er worden twee brieven verstuurd aan de burgemeesters: een in het kader van de werkingsgebieden en de andere in het kader van de regiovorming. Uiteraard zullen de burgemeesters en bij uitbreiding de lokale besturen daarin een belangrijke rol spelen. Woonplatform Limburg heeft al meermaals met alle collega's samengezeten om de situatie te analyseren. Ook de SVK's hebben dat gedaan. In de raden van bestuur is dat uiteraard een onderwerp van gesprek. De lokale besturen zullen daarin een heel belangrijke rol spelen. Wel moeten de SHM's daarbij sterk betrokken worden. In het onderzoek van de UHasselt kwamen ook de werkingsgebieden en het patrimonium aan bod. De negen SHM's en zeven SVK's hebben afgesproken om daarover samen van gedachten te wisselen en een aantal lijnen uit te zetten die ook aansluiten bij de criteria die opgenomen zijn in de verschillende documenten.

Myriam Indenkleef treedt Guy D'haeseleer bij wat de tussenstappen betreft. Het is niet de bedoeling reorganisatie na reorganisatie, en schaalvergroting na schaalvergroting door te voeren. Ze pleit ervoor om vooraf duidelijk een doel te bepalen en in voldoende tijd te voorzien om stappen te zetten die gaan in een samen afgesproken richting met een vooraf afgesproken timing. De schaalvergroting en de nabijheid moeten concreet worden ingevuld zodat de kerntaak – het bouwen of aankopen van kwaliteitsvolle woningen die op een kwaliteitsvolle manier worden aangeboden aan de doelgroep – wordt gegarandeerd. De tijd en energie die nu gestoken worden in andere zaken maken dat het heel moeilijk wordt om dat in een langer traject vol te houden. Voor de reorganisatie, die nu in een zeer snel tempo moet worden doorgevoerd, is externe hulp nodig. Een gedragen resultaat waar samen naartoe wordt gewerkt verdient de voorkeur. Ze is het ermee eens dat, zoals Sarah Smeyers aangeeft, de geleidelijkheid geen vrijgeleide is om te slabakken. De verschillende stappen die gezet worden om het doel te halen, moeten snel genoeg gezet worden, maar niet allemaal tegelijkertijd.

De vraag hoe die geleidelijkheid in het traject gebracht wordt en hoe iedereen wordt meegenomen in het verhaal, zoals Vera Jans opwierp, is moeilijk te beantwoorden. De eenduidige communicatie van Vlaanderen, de betrokkenheid van de koepelorganisaties, waarbij de praktijk van onderuit kan worden ingebracht, spelen daarbij een rol. Hopelijk wordt ook voldoende geluisterd naar de stem van de SHM's en kan het gesprek met elkaar worden aangegaan. Op dit moment is er geen enkele reden om daaraan te twifelen. De capaciteit op het Vlaamse niveau om er in een doorgedreven tempo werk van te maken, is wel hoger dan die op het lokale vlak. De lokale opdracht ligt vooral in het voorzien in een hoog aanbod aan kwalitatieve woningen. Er moet een goed evenwicht gevonden worden tussen de tijd en energie om dat waar te maken.

Op de vraag van Mercedes Van Volcem naar de grootte van het patrimonium in hectare, blijft Myriam Indenkleef het antwoord schuldig. Waarschijnlijk kan de VMSW die informatie wel verstrekken. Om zo snel mogelijk zoveel mogelijk sociale woningen te realiseren, moeten alle kanalen worden ingezet. Het is niet het voorrecht van de SHM om woningen te bouwen of te verhuren. Het samenspel tussen

SHM en SVK biedt een absolute meerwaarde. Beide moeten groeien. Het inzetten van privé-initiatieven in de sociale huur, op voorwaarde dat die haalbaar, betaalbaar en kwaliteitsvol zijn, hoort daar ook bij. Daarnaast moeten ook de procedures vereenvoudigd worden. Het zou tijdens deze gedachtewisseling over de woonmaatschappij wat te ver leiden, maar de spreekster wil daarover zeker het gesprek aangaan met Mercedes Van Volcem. De idee leeft nog altijd dat de SHM's staan voor grote sociale woonwijken. Die bestaan inderdaad, maar de afgelopen twintig à dertig jaar werd veel meer ingezet op kleinschalige bouwprojecten en inbreidingsgericht bouwen.

De bekommernis van An Moerenhout over de toewijzing aan de preciaire doelgroep is terecht. Niet enkel de SVK's, maar ook de SHM's hebben ermee te maken. In de woonmaatschappij kunnen alle doelgroepen aan bod komen. Nu is er steeds meer vraag naar woonbegeleiding voor pas instromende huurders bij Nieuw Dak. In samenspraak met het lokale SVK wordt getracht gemengde projecten te realiseren. Er is nood aan een duidelijk systeem voor die preciaire doelgroepen, waarbij een soort lokaal toewijzingscomité, samengesteld uit welzijns- en andere actoren, een rol speelt. In eerste instantie moet er een basisgarantie zijn dat er een systeem is waarop de mensen kunnen bouwen om een woning toegewezen te krijgen. In het systeem moet de nodige flexibiliteit aanwezig zijn. Dan kan ervoor gezorgd worden dat de preciaire doelgroepen wel nog aan bod komen, en wel minstens op dezelfde manier als dat nu bij de SVK's gebeurt.

Dat de tussentijdse evaluatie zal worden bewaakt, zoals An Moerenhout aangeeft, is een goede zaak. We staan aan het begin van een traject. Er zijn nog zoveel horden die overschreden moeten worden. Over zes maanden of een jaar zijn er hopelijk al een aantal genomen. Ook daarom is er een traject met een duidelijk doel nodig, zowel op het Vlaamse als het regionale en lokale niveau, zodat die niveaus elkaar kunnen versterken.

Op de vraag of 1 januari 2023 een realistische datum is, zoals Maxim Veys opwerpt, is het antwoord ja, maar de vraag is wat er dan zal moeten zijn. Het juridische kader zou minstens klaar moeten zijn, zodat men weet wat het kader en het doel is om een verder traject van samenwerking uit te tekenen, wat de uiteindelijke formule – fusie, holding, SPV – ook zal zijn. De praktijk van Woonhaven Antwerpen is op dat vlak heel duidelijk. Juridisch zou alles op korte termijn gerealiseerd worden, maar men is daar nu nog bezig met de uitwerking. Er is tijd nodig omdat er zoveel verschillende domeinen zijn.

De communicatie van de VMSW naar het personeel was ongelukkig en heeft enige ongerustheid teweeggebracht. De stelling van Nieuw Dak ter zake is dat de SHM een kernopdracht heeft, waarbij de huurders centraal staan. Ondertussen wordt de samenwerking en de structuur van de woonmaatschappij verder uitgewerkt. Uiteraard is daar tijd en energie van bepaalde medewerkers voor nodig. Op bepaalde momenten zal het alle hens aan dek zijn. Wel zal ervoor gezorgd worden dat er geen investeringsstop is. Dat zou contraproductief zijn en tegengesteld aan de doelstelling, namelijk één woonmaatschappij vorm geven met de bedoeling een aanspreekpunt te hebben voor de lokale besturen, maar ook voor de huurders.

Het rapport van het onderzoek van de UHasselt kan zeker ter beschikking worden gesteld. Met de universiteit wordt bekeken hoe de verspreiding op een andere manier kan gebeuren, bijvoorbeeld in de vorm van een opname met een toelichting. Het geeft input, een aantal juridische kaders en een aantal mogelijkheden. Uiteindelijk zullen het de direct betrokkenen zijn die de koe bij de horens moeten vatten en met elkaar in gesprek gaan om afspraken te maken.

Wat de transparantie inzake het toewijzingsbeleid betreft, is het cruciaal dat zeer bewust wordt omgegaan met de communicatie van de SHM's en SVK's naar de

huurders. Het wantrouwen van de huurders moet worden weggenomen. Bijkomende moeilijkheid is dat alles zo snel verandert. Voor SHM's en SVK's is het al moeilijk te volgen, laat staan voor de huurders. De Vlaamse overheid moet in voldoende tijd voorzien en communicatiespecialisten inschakelen om de informatie vooraf helder en transparant door te geven naar de huurders. De vraag van Maxim Veys is dan ook terecht. Daar moet preventief en proactief mee worden omgegaan.

5.3. Antwoorden van Guido Lenaert

Guido Lenaert gaat eerst in op de vraag van Guy D'haeseleer. De regio- en werkingsgebieden zullen worden geregeld op een burgemeestersoverleg. De SHM's werden nog niet betrokken.

Wat de toewijzingsreglementen betreft, pleit hij voor helderheid en niet te veel versnippering. De baliemedewerkers moeten de verschillende systemen kunnen uitleggen. Men moet komen tot een gedragen toewijzingsreglement dat een tijd kan meegaan. Kandidaten staan voor een lange tijd op de wachtlijst. Als er veel verandert, zorgt dat voor wantrouwen.

Op het inhuren van private woningen en de realisatie van sociale woningen, waar naar Mercedes Van Volcem vroeg, moet blijvend ingezet worden. Misschien hadden SVK's al vroeger deel moeten uitmaken van een SHM.

Als afsluitende bemerking stelt de spreker dat hij hoopt dat maatwerk mogelijk zal zijn, ook wat de uitwerking van de werkingsgebieden en de toewijzingsreglementen betreft. Het is niet voor alle gemeenten gemakkelijk om aan alle criteria te voldoen bij het realiseren van het werkingsgebied.

6. Reacties van de leden met repliek van de gastsprekers

6.1. Reactie van An Moerenhout

An Moerenhout gaat in op de link die Jonas De Vlieger legt tussen de fusieoperaties van de SHM's onderling en de huidige fusieoperatie. Bij de fusies van de SHM's werd steeds een schaalgrootte van minimum 1000 woningen voor ogen gehouden als expliciete voorwaarde. Hebben de sprekers er zicht op of bij de huidige operatie er voor de woonactoren een bepaalde ondergrens is qua aantal panden?

6.2. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys verwijst naar de opmerking van Jonas de Vlieger dat de hoofdtaak meer en beter wonen is. Bouwen kwam daarin niet aan bod. Vandaag wordt gewerkt met cvba's en vzw's. Het winst oogmerk speelt daar niet. Het gaat om het realiseren van gebouwen. Er is ook geen concurrentie met de privésector. Ze bieden een oplossing daar waar de markt faalt. Niet met de term 'onderneming' heeft hij problemen, wel met 'een normale huurprijs'. Die is veel te hoog omdat de markt niet werkt.

In de nota aan de burgemeesters staat dat het in- en doorverhuren door SVK's geïntegreerd wordt in de woonmaatschappij. Dat is op zich een goede zaak, maar SVK Pro staat daarin ook vermeld. Maxim Veys wil weten hoe Jonas de Vlieger staat tegenover bouwen. Voor zijn fractie hebben de klassieke SHM-woningen de voorkeur. Ze zijn structureel, duurzaam en blijven in eigendom. De waarde wordt in eigen huis gehouden. De vrees is dat deze operatie dat kan tegenwerken. Het kan dat na negen jaar een SVK-woning geen SVK-woning meer is. Hoe staat Jonas De Vlieger tegen SHM-woningen?

De vertegenwoordigers van de SHM's en SVK's spreken zowel met aannemers als privé-ontwikkelaars in het kader van CBO-procedures. Als privé-ontwikkelaars benaderd worden voor de overdracht van woningen en het voorstel is dat dat zal gebeuren aan een niet-afgeschreven boekwaarde en niet aan schattingsprijzen, wat zou dan de reactie van die ontwikkelaars zijn?

6.3. Repliek van Jonas De Vlieger

Jonas De Vlieger benadrukt dat bouwen zeer belangrijk is, zowel structureel als op de lange termijn. Het maakt de zaken ook eenvoudiger: men is eigenaar van het eigen patrimonium. SVK Pro, en bij uitbreiding het SVK, werkt snel en voor een bepaalde duur en kan maximaal inspelen op de woonnood.

Als een privé-ontwikkelaar aanbiedt een project te willen realiseren, dan is de vraag steeds om welk soort ontwikkeling het gaat. Die informatie stroomt door naar de collega's omdat het bouwen door een SHM de voorkeur geniet. Daarna pas volgt het SVK-verhaal.

De koepel waartoe het SVK van Jonas de Vlieger behoort, heeft aangegeven dat het aanbod van 1000 woningen 'weinig' is. Als een regio een bepaalde schaalgrootte heeft, dan zullen er ook meer dan 1000 woningen zijn. Waar hij zeker niet voor pleit, is dat een paar gemeenten samen snel komen tot een aanbod van 1000 woningen, waarbij de efficiëntie en effectiviteit van de woonmaatschappij op de achtergrond belandt. Er moet toch gewaakt worden om dat te vermijden.

6.4. Repliek van Myriam Indenkleeef

Myriam Indenkleeef voegt hieraan toe dat het Vlaamse niveau een minimum van 1000 woningen nog altijd vooropstelt. Ze verwijst naar de mogelijke reorganisatie in Limburg. Door de overlapping van sociale huurwoningen van de SHM's in één gemeente, waarbij de ene bij wijze van spreken verkoopt aan de andere, zou die schaalgrootte door sommige misschien niet meer gehaald worden. Dat doet toch vragen rijzen. Of 1000 woongelegenheden een goede schaalgrootte is, daarop is het antwoord niet eenduidig. De context speelt daarin een heel belangrijke rol: stedelijk of landelijk, de oppervlakte van het werkingsgebied, fysieke bereikbaarheid van de kantoren. Met collega's werden heel wat criteria opgesomd over wat belangrijk bevonden werd inzake de schaal en de bereikbaarheid, de spreiding, de afstand tot het unieke loket, de bereikbaarheid voor de onderhoudsdiensten.

Wat de vraag van Maxim Veys over de privé-ontwikkelaars betreft, is het antwoord dat wel moet worden nagedacht op welke manier de overdracht of het beheer van woningen georganiseerd kan worden zonder met die thematieken bezig te zijn. Op sommige vlakken kan het waarschijnlijk niet anders, maar ook andere scenario's dan de loutere verkoop moeten worden onderzocht. Als woningen verkocht moeten worden, dan is dat zeer ingewikkeld. Er zijn woningen waarvoor drie leningen met een verschillende termijn lopen. In het verleden werden leningen gehergroepeerd, waardoor zelfs de VMSW als kredietverlener niet meer weet waarop ze betrekking hebben.

6.5. Repliek van Guido Lenaert

Guido Lenaert herhaalt dat de schaalgrootte van 1000 woningen al een tijd gangbaar is. De maatschappijen hebben nog tot 2024 om zich te schikken naar die regel. In een studie van de VMSW werd onderzocht wat de ideale schaal is. Die zaken zijn bekend.

Wat het aankopen aan afgeschreven waarde aangaat, daarmee zal uiteraard niemand akkoord zijn. Misschien moeten andere systemen onderzocht worden. Men

moet daarbij wel opletten. Erfpachten bijvoorbeeld kunnen op termijn veel duurder uitvallen dan een aankoop aan marktwaarde.

7. Slotwoord door de voorzitter

De *voorzitter* meent dat de commissieleden een zeer goede keuze van sprekers gemaakt hebben. De sprekers brachten boeiende verhalen en toelichtingen, met suggesties, bedenkingen en invalshoeken vanuit de praktijk die bijdragen aan de discussie en waarmee de commissie verder aan de slag kan.

Er ligt een bijzonder interessante onderneming op de plank, die de commissie zeker zal blijven volgen. De voorzitter neemt, evenals An Moerenhout, graag de suggestie van Myriam Indenkleef over om de vorming van woonmaatschappijen tussentijds te evalueren in de commissie om de vinger aan de pols te houden.

De voorzitter gaat ervan uit dat de commissie de sprekers binnen afzienbare tijd opnieuw hoort en hij bedankt hen heel hard voor hun bijdrage.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
bv	besloten vennootschap
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
cvba	coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
IT	informatietechnologie
NMH	(historisch) Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SPV	special purpose vehicle
SVK	sociaal verhuurkantoor
UHasselt	Universiteit Hasselt
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
vzw	vereniging zonder winstoogmerk