

**SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 167  
van **AN MOERENHOUT**  
datum: 17 december 2020

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**  
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

*Fusies tot eengemaakte woonmaatschappijen - Vermijden stilval groei en renovatie sociale woningen*

In de [beleidsnota wonen 2019-2024](#) kondigde de minister aan dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zullen fuseren met sociale verhuurkantoren (SVK's) tot één erkende woonmaatschappij per gemeente. Deze fusieoperatie houdt grote wijzigingen in voor de betrokken actoren en de sociale (kandidaat)-huurders.

Een fusieoperatie van dergelijke omvang zal veel energie, tijd en middelen vragen van de betrokken actoren. Bovendien zijn er nog veel vragen en die onzekerheid kan op het terrein leiden tot vertraging of stilstand. Er zijn stemmen te horen dat er lokaal al SHM's zijn die op grensgebieden liggen, die geen nieuwe projecten meer willen opstarten omdat ze vrezen dat de nieuwe projecten niet langer in hun nieuwe werkingsgebied zullen liggen en bijgevolg na de fusie overgedragen moeten worden aan een andere woonmaatschappij.

1. Welke maatregelen zal de minister nemen om ervoor te zorgen dat groei en renovatie van het sociaal huurpatrimonium niet stilvalt of vertraging oploopt door de tijd, energie en middelen die naar de fusie gaan en de onzekerheid die op het terrein leeft (en die minstens zal verder duren tot de werkingsgebieden van alle woonmaatschappijen vastgelegd zijn)?
2. Is er meer en snellere interventie nodig van de Vlaamse Regering om de werkingsgebieden van de eengemaakte woonmaatschappijen vast te leggen, zodat we een de facto stop op de realisatie van nieuwe sociale woningen tot eind 2022 voorkomen?
3. Overweegt de minister in deze context ook het opstarten van proefprojecten?

**ANTWOORD**

op vraag nr. 167 van 17 december 2020

van **AN MOERENHOUT**

---

1. De omvorming van enerzijds SHM's en anderzijds SVK's tot woonmaatschappijen is een belangrijk traject waarbij het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW voor ondersteuning zorgen voor de betrokken actoren. Omdat het zo'n omvangrijk traject is, heb ik beslist om twee fasen in te bouwen.

In een eerste fase heb ik aan de gemeenten gevraagd om een voorstel te doen tot de vorming van werkingsgebieden. Gemeenten hebben tot eind oktober 2021 de tijd om voorstellen in te dienen. Vervolgens zal de Vlaamse regering de werkingsgebieden vastleggen. Eens die werkingsgebieden vastliggen, kunnen in een tweede fase daarbinnen vervolgens woonmaatschappijen worden gevormd. De bal ligt met andere woorden in eerste instantie in het kamp van de gemeenten.

Uiteraard zal ook externe ondersteuning worden ingeschakeld. Zo zullen de lokale besturen in de eerste fase een beroep kunnen doen op een pool van facilitators die hen kunnen helpen bij het afbakenen van de werkingsgebieden. In een tweede fase zullen ook externe begeleiders ingeschakeld kunnen worden om de betrokken actoren te ondersteunen bij de effectieve vorming van een woonmaatschappij.

Die externe ondersteuning zal complementair zijn met de interne ondersteuning die door VMSW en Wonen-Vlaanderen wordt aangeboden. Zo wordt op korte termijn werk gemaakt van een draaiboek woonmaatschappijen, dat de SVK's en SHM's moet helpen om zich samen om te vormen tot een woonmaatschappij en waarin alle facetten van deze overgang behandeld worden. Bij de opmaak van dit draaiboek zal ook beroep worden gedaan op een gespecialiseerde firma aangezien het hier gaat over een juridisch-technisch specifieke materie in het kader van het vennootschapsrecht.

Deze vormen van ondersteuning moeten ervoor zorgen dat het oprichten van de woonmaatschappij haalbaar is, zonder dat dit de hoofdopdrachten, zoals inhuren en verhuren, onderhoud en renovatie, ondersteuning en begeleiding van sociale huurders, inschrijven van kandidaten en de realisatie van nieuwbouwprojecten in het gedrang brengt. In het verleden hebben ook al grote fusieoperaties of andere bijzondere opdrachten plaatsgevonden zonder dat dit ten koste ging van deze hoofdopdrachten.

Om tot woonmaatschappijen te komen, verwacht ik dat vooral de directeur van de SHM en de coördinator van het SVK de trekkende figuren zullen zijn. Ze zullen daarbij beroep kunnen doen op de ondersteuning die ik al heb geschetst, maar ik engageer me ook om in subsidies te voorzien voor eventuele specifieke externe ondersteuning, die ze zelf willen aantrekken. Het huidige fusiesteunbesluit voor SHM's zal op dat vlak de basis vormen voor een fusiesteunbesluit voor woonmaatschappijen. Het leiderschap van de directeur en de coördinator in combinatie met de ondersteuningsmogelijkheden moeten het mogelijk maken dat de operationele dienstverlening geen of slechts een beperkte impact van de omvorming zal ondervinden.

Bovendien blijf ik via de jaarlijkse CBO-oproep van de VMSW inzetten op de realisatie van bijkomend sociale huuraanbod. In deze procedure brengen de private initiatiefnemers de grond aan en bereiden zij een project grotendeels zelf voor,

waardoor de SHM daarvan ontlast wordt. Deze procedure bestaat al vele jaren en zorgt elk jaar voor bijkomende sociale woningen.

Vanaf 2020 is daar de Design & Build-procedure (D&B) nog bijgekomen. Deze procedure ontlast SHM's van de ontwikkeling van nieuwe projecten op hun eigen gronden. Via de onderhandelingsprocedure D&B heeft de VMSW per provincie voor vier jaar een raamovereenkomst afgesloten met een private ondernemer. De private ondernemer staat in voor het ontwerp en de bouw van woningen op gronden van de SHM's. Alle SHM's kunnen hiervan afnemen en op die manier bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Om SHM's met renovatieprojecten te helpen heeft de VMSW eind 2020 ook de procedure Design & Insulate (D&I) gelanceerd. Met deze procedure stelde de VMSW via een raamovereenkomst aannemers aan om de daken van sociale huurwoningen te renoveren om te kunnen isoleren. Ook hierop kunnen alle SHM's beroep doen.

De bedoeling van voormelde procedures is om de voorbereidingstijd van vooral gestandaardiseerde projecten in te korten en binnen de SHM voldoende capaciteit vrij te houden om maximaal bijkomende sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

2. In mijn brief van 23 oktober 2020 vroeg ik de burgemeesters om ten laatste op 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied voor de toekomstige woonmaatschappijen in te dienen dat zij in onderling overleg bereikten en dat besproken is op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. De Vlaamse Regering zal daarop de werkingsgebieden vaststellen. Het is het voornemen van de Vlaamse Regering om dit proces af te ronden ten laatste tegen midden 2022. Om dit participatieve traject de nodige slaagkansen te bieden, acht ik het niet aangewezen de vooropgestelde timing in te korten.

Ik ben er ook van overtuigd dat het personeel van de SHM's ook het uiteindelijke doel van de woonmaatschappij genegen is en zich dus ook maximaal wil inzetten om woningen te blijven bouwen voor wie daar nood aan heeft, los van de vraag wie die woningen later zal beheren. In het licht van de maatschappelijke doelstelling waarin de SHM zich heeft ingeschakeld, is het dan ook de verantwoordelijkheid van het bestuur en de directeur van de SHM om erop toe te zien dat er geen onderscheid wordt gemaakt in de verdere voorbereiding en uitvoering van lopende projecten.

In het voorontwerp van decreet dat op 18 december 2020 principieel werd goedgekeurd, is bepaald dat de woonmaatschappij het patrimonium moet overnemen aan de netto-boekwaarde waardoor die overdracht van nieuw patrimonium dus ook geen verlies zal opleveren. Ik bekijk ook nog de budgettaire mogelijkheden om opnieuw een subsidie te verstrekken als stimulans voor de actieve SHM's.

3. Het is mijn ambitie dit traject met de hele sector gelijktijdig te doorlopen. Er wordt daarom dan ook niet in proefprojecten voorzien.