

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 203
van **MERCEDES VAN VOLCEM**
datum: 7 januari 2021

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

Woonmaatschappijen - Fusie per 1000 entiteiten

De fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) baart vele zorgen.

1. Bescheiden aanbod is niet verplicht voor erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Kunnen de niet-erkende maatschappijen dan evolueren naar maatschappijen voor bescheiden aanbod?
2. Wat zijn de nadelen om niet meer erkend te worden? Geen beroep doen op de FS3-leningen is niet relevant omdat de rente uitermate laag staat.
3. Blijft de minister vasthouden aan de minimaal 1000 woningen of kan er ook in afwijkingen worden voorzien? Bestaat de mogelijkheid dat er in stappen wordt gewerkt naar bijvoorbeeld 500 woningen?
4. De kustgemeenten hebben specifieke problematieken. Zo zouden bijvoorbeeld Knokke en Blankenberge graag samengaan maar ze liggen niet naast elkaar hoewel enkel een kleine zone (Zeebrugge) daar tussenligt.
Kunnen er ook regionale afwijkingen zijn op aangrenzende gemeenten en eerder in fusie voorzien worden voor steden met dezelfde problematiek?
5. Hoe zullen steden en gemeenten vertegenwoordigd zijn in de grote maatschappijen met grensoverschrijdend gebied? Hoe zal de woonraad van de diverse steden en gemeenten worden bepaald?
6. Hoe zal de aandelenstructuur eruitzien? Zullen grotere steden en kleinere gemeenten evenveel zeggenschap hebben? Zal dan nog in elke gemeente worden geïnvesteerd? Zal het totale aantal sociale woningen nog bindend zijn per gemeente of per actor?
7. Kan de minister aangeven wat meer zal doorwegen in de afweging die straks zal gebeuren: is dit het aandeel sociale woningen per gemeente of het aantal inwoners waar de nieuwe woonmaatschappij actief in zal zijn?
8. Wanneer gaat het nieuwe decreet effectief in ?
9. Zullen de nieuwe maatschappijen enkel sociale woningen bouwen of ook in private woonprojecten bepaalde woningen of appartementen kunnen opkopen en/of inhuren?

ANTWOORD

op vraag nr. 203 van 7 januari 2021

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Vooreerst wil ik er op wijzen dat er geen niet-erkende SHM's bestaan en ook niet kunnen bestaan. SHM's die hun erkenning zouden verliezen ten gevolge van de inwerkingtreding van het decreet waarbij de woonmaatschappijen worden opgericht, zullen krachtens hun modelstatuten en krachtens de door hen onderschreven erkenningsvoorwaarden hun vermogen dienen over te dragen aan een door de Vlaamse Regering aan te wijzen SHM of woonmaatschappij. Vennootschappen die niet erkend zijn, zijn vrij in hun ondernemen en handelen en vallen buiten de bevoegdheid van de minister van wonen en buiten het toezicht bepaald in de VCW.
2. Ik wil vooreerst nuanceren dat een FS3-financiering geen relevant voordeel zou zijn omdat de rente uitermate laag staat. Enerzijds bestaat het voordeel erin dat voor elke 100 euro die ontleend wordt, de SHM slechts 82 euro moet terugbetalen. Bovendien moet voor een FS3-lening geen onderpand worden gesteld, bv. onder de vorm van een hypotheek, wat opnieuw een besparing betekent. Nog belangrijker is echter dat de terugbetaling van de lening op 33 jaar gebeurt en bovendien met progressieve annuïteiten, zodat de omvang van de kapitaalaflossingen beter aanleunt bij de verwachte evolutie van de huuropbrengsten, die geïndexeerd worden. Dergelijke langlopende leningen zijn bij mijn weten niet beschikbaar op de vrije markt.

Als antwoord op uw vraag kan ik meedelen dat bij het verlies van de erkenning alle subsidiemogelijkheden, fiscale voordeeltarieven en specifieke bevoegdheden (o.a. sociale huur en onteigening) zullen wegvallen. Subsidies of voordelen die toch na de intrekking mochten zijn toegekend, komen voor terugvordering in aanmerking omdat die subsidies niet langer gebruikt kunnen worden voor de doeleinden waarvoor ze werden verstrekt. Het toezicht op de SHM's die hun erkenning verliezen loopt door tot de afsluiting van hun vereffening.

3. Ik heb geen intentie om af te wijken van de minimumschaalgrootte van 1000 woningen in beheer. In het kader van de performantieverhoging voorzag de Vlaamse Wooncode voor SHM's al in de verplichting om uiterlijk op 1 januari 2019 te beschikken over een patrimonium van minimum 1000 woningen in beheer. In het regelgevend kader dat voor woonmaatschappijen wordt ontworpen wordt voorzien in dezelfde erkenningsvoorwaarde. Om te vermijden dat het performantiestreven op basis van een minimale schaalgrootte zou worden gemilderd door ook rekening te houden met de woningen die op de private markt in huur worden genomen met het oog op sociale onderverhuur, zal bij de beoordeling van die minimum schaalgrootte voor de kandidaat woonmaatschappijen geen rekening worden gehouden met deze woningen.

Een van de doelstellingen die met bestuurlijke hervorming worden beoogd, is een versterking van de lokale regierol door te voorzien in één professionele partner voor het realiseren van het lokaal sociaal woonbeleid. Aangezien lokale besturen uitgenodigd worden om een voorstel van werkingsgebied in te dienen, kunnen zij daarmee een hogere schaalgrootte van de woonmaatschappij creëren of nastreven. Het absolute minimum blijft evenwel die 1.000 woningen.

4. De Vlaamse Regering keurde op 18 december 2020 een voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een eerste keer

principeel goed. Dit voorontwerp bepaalt dat een werkingsgebied uit geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan, maar dat de Vlaamse Regering hierop een uitzondering kan toestaan. Het is de bedoeling dat lokale besturen zo'n uitzondering op gemotiveerde wijze kunnen aanvragen in hun advies over het af te bakenen werkingsgebied.

5. Het is mij niet duidelijk of uw vraag een lokale woonraad, dan wel een lokaal woonoverleg betreft. Volledigheidshalve geef ik daarom een antwoord voor beide situaties. De samenstelling van een lokale woonraad behoort tot de bevoegdheid van de lokale besturen. De Vlaamse overheid voorziet hieromtrent niet in richtlijnen.

Voor het lokaal woonoverleg bepaalt artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat een gemeente de lokale woonactoren, de lokale welzijnsorganisaties en het agentschap moet uitnodigen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg, de andere actoren niet. Dit blijft ook zo na de omvorming van SHM en SVK tot woonmaatschappijen.

6. Het voorontwerp van decreet dat op 18 december 2020 voor een eerste keer principeel werd goedgekeurd, bepaalt dat de lokale besturen in alle situaties over minstens 50% plus één van de stemrechten van een woonmaatschappij moeten beschikken, en dit dus los van de aandeelhoudersstructuur. Dat betekent dat lokale besturen in elk geval gezamenlijk de richting en strategie zullen kunnen bepalen van de woonmaatschappij.

De afspraken die vorige zomer tussen de regeringspartijen werden gemaakt, voorzien daarnaast in een vaste verdeling van de stemrechten tussen de lokale besturen onderling. Ongeacht de aandelenstructuur, is het de bedoeling dat de stemrechten worden verdeeld op basis van een gewogen gemiddelde van volgende drie componenten op 31 december 2019:

- Het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van het lokale bestuur. Dit zijn de sociale woningen van de SHM, het SVK en het lokale bestuur zelf als ze die inbrengt in de woonmaatschappij (gewogen voor 60%).
- Het aantal m² bebouwbare reservegronden op het grondgebied van het lokale bestuur waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft of dat een lokaal bestuur inbrengt in de woonmaatschappij. Bebouwbare reservegronden zijn gronden die in een bestemmingsgebied liggen waar wonen toegelaten is en die niet waterziek zijn (gewogen voor 10%).
- Het aantal huishoudens op het grondgebied van het lokale bestuur (gewogen voor 30%).

Het is mijn voornemen om deze bepalingen te verankeren in de modelstatuten van de woonmaatschappijen, die als bijlage bij het eengemaakt uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen zullen worden gevoegd.

De doelstellingen van het huidig Bijzonder Sociaal Objectief zijn geformuleerd tot 2025 en daar zal ook niets aan veranderen. Aangezien er na de hervorming maar één actor meer per gemeente actief zal zijn, spreekt het voor zich dat er een grotere verantwoordelijkheid zal komen te liggen bij de woonmaatschappij om dat BSO te realiseren. In 2023 zal ik de nodige voorbereidingen opstarten om voor de periode na de realisatie van het BSO (dus vanaf 1 januari 2026) nieuwe doelstellingen te formuleren.

7. Het is mij niet geheel duidelijk welke afweging u bedoelt in deze vraag. Indien u een afweging van de stemrechten veronderstelt op basis het aandeel sociale woningen per gemeente en het aantal inwoners per gemeente, verwijs ik u graag naar het antwoord op vraag 6, waarin de beoogde werkwijze wordt toegelicht.

Indien u de afweging bedoelt in welke gemeente nog zal worden geïnvesteerd, verwijs ik eveneens naar mij antwoord op vraag 6, waarbij ik herhaal dat het BSO per gemeente onveranderd blijft en waarbij de afspraken omtrent stemrechtenverdeling niet alleen voor een overwicht in de algemene vergadering zorgen voor lokale besturen, maar waarbij we bovendien voor een evenwichtige verhouding van de stemrechten zorgen tussen de lokale besturen onderling.

8. Ik streef naar een bekrachtiging van de decreettekst tegen deze zomer, waarna de inwerkingtreding zal ingaan 10 dagen na daaropvolgende publicatie van het decreet in het Belgisch Staatsblad. Zoals ik al vermeldde, hechtte de Vlaamse Regering op 18 december 2020 haar principiële goedkeuring aan een voorontwerp van decreet. De tekst is voorgelegd voor advies bij de Vlaamse Toezichtscommissie. Na verwerking van eventuele opmerkingen zal het voorontwerp van decreet een tweede keer ter principiële goedkeuring aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd, en zal het daarna voor advies naar de Raad van State worden verstuurd. Na verwerking van dat advies zal de parlementaire behandeling van de decretale bepalingen kunnen starten. Ik verwacht dat dit kort na Pasen zal zijn.
9. Het is de bedoeling dat de woonmaatschappijen de gecumuleerde bevoegdheden en taken overnemen van de SHM's en de SVK's. Dit betekent dat de woonmaatschappijen naast het realiseren van eigen sociaal woonaanbod ook woningen moeten inhuren op de private huurmarkt om ze sociaal onder te verhuren. Daarnaast blijft ook de mogelijkheid om naast het sociaal woonaanbod, ten hoogste 20 percent van hun jaarlijks investeringsvolume te investeren in de verwerving en verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod onder de voorwaarden die hen ook nu opgelegd worden.

Verder zullen woonmaatschappijen, zoals SHM's nu, niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en de noodzaak verantwoord wordt aan de hand van omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften, architectonische en ruimtelijke aspecten. Deze activiteiten zullen steeds een subsidiair en accessoir karakter hebben ten aanzien van het sociale woonbeleid.

Ook zal de mogelijkheid worden gecreëerd, zoals nu het geval is voor SHM's, om onroerende goederen uit de hand te kunnen verkopen aan derden en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel af te staan aan derden met het oog op de realisatie van woonprojecten middels publiek-private samenwerking of van gemengde woonprojecten met enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels en anderzijds woningen van de privésector. Een uitbreiding van de mogelijkheden die SVK's en SHM's thans hebben, acht ik in deze fase van de hervorming niet opportuun omdat een van de bedoelingen van de operatie erin bestaat om het sociaal woonaanbod sneller te laten groeien. De focus van de woonmaatschappij moet dan ook duidelijk op deze doelstelling liggen.