



Hoorzitting commissie wonen

17 juni '21

Hoorzitting 14 oktober '20

Change should be driven by the purpose!

FAIRNESS in een participatief proces met specifieke aandacht voor:

- De cliënt
- De medewerkers
- Het bestuur
- De organisatiecultuur

Hoorzitting 17 juni '21

- Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is katalysator tegen armoede
- Niet tegen iets - voor iets: het gaat over de mensen !
- **Staan achter het principe van slagkrachtige woonmaatschappijen – voor een betere dienstverlening – opvang voor kwetsbaren**
- Kunnen rekenen op sympathie en luisterbereidheid – maar nu daden : **een kader voor een sterke woonmaatschappij**

Want ...

Hoorzitting 17 juni '21

Chaos op het terrein!

- dreigende versnippering van de SVK's: zakken onder de huidige subsidiëeringsnorm (50 woningen).
- met subsidiëring onder de 150 woningen kan je weinig doen – verlies expertise!
- sterke reflex naar kleine regio's:
 - zijn de 1000 SHM woningen het enige criterium
 - Betrokkenheid gemeenten en zeggenschap zorgen voor afbakening kleine woonregio's
 - Mogelijkheden subcomités onvoldoende gekend

Hoorzitting 14 oktober '21

Evaluatie HUURpunt uitgangspunten

- Slagkracht: behoud expertise
- Ambitie: wachtlijsten wegwerken
- Duidelijkheid over huisvestingskansen is voorwaarde om in te stappen
- Garanties: betaalbaar en kwalitatief aanbod voor kandidaten in acute nood
- Behoud lokale en provinciale engagementen
- Regio's: eerder samenvoegen dan splitsen
- Welzijnsveld: link behouden en versterken
- Beleidstrajecten: duidelijkheid voor ALLE beleidstrajecten
- Projecten: geleidelijkheid via proefprojecten

HUURpunt wil slagkrachtige woonmaatschappijen.

Stevige verankering SVK expertise en competenties:

Huurbegeleiding, beheer patrimonium en prospectie moeten gegarandeerd en omkaderd zijn.

- Geen duidelijke criteria voor expertise SVK in erkenningsvoorwaarden
- Focus te eenzijdig op vorming werkingsgebieden, te weinig op inhoud

Challenge: SVK/SHM expertise behouden en versterken

- Afweging bij afbakening woonregio's!!
Subsidie – inhoud - personeel
- Dienstverlening aan huurders EN eigenaar-verhuurders continueren
 - unit meest kwetsbaren binnen de WM
 - expertise inhuren / verhuren binnen de WM

HUURpunt wil een woonmaatschappij met ambitie

De ambitie **om wachtlijsten weg te werken**, onderschreven door lokale besturen. Het SVK-model als spoeddienst voor sociale huisvesting.

- Onvoldoende of geen inhoudelijk discours – visie op sociaal woonbeleid
- WM van 1000 SHM woningen: opsplitsing SVK' naar WM met minder dan 50 SVK woningen is reëel
- Groei beperkt door woonbeleidsconvenanten tot 15% (BSO)
- Geen doelstellingen voor groei ingehuurd patrimonium (enkel intentie)

Challenge: inzetten op groei

- Min. 150 woningen waar mogelijk, groeipad waar dit bij opstart niet zo is
- Vlaanderen evalueert adviezen gemeenten op aanwezigheid SVK expertise inhoud - personeel - financiering
- Netto-groei bewaken na verkoop en overdracht

HUURpunt wil duidelijkheid over het toewijsbeleid

Voor toetreding tot woonmaatschappij zijn garanties nodig voor voldoende toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen in acute nood. Objectief wegingskader noodzakelijk om snel en efficiënt toe te wijzen.

- Geen signalen dat 20% voor toewijzing voor woonnood wordt opgetrokken
- Nu is 30% van alle toewijzingen op basis van woonnood
- Geen duidelijk gewestelijk kader voor prioritisering toewijzingen
- **Breekpunt voor de SVK-sector!**

Challenge: een systeem dat beter werkt dan het puntensysteem

- Specifieke woonnoden: **minstens** 20 % in elk werkingsgebied, nood >30%!
- Lokale binding & chronologie: woonplaats belangrijker dan nood?
- Bijzondere doelgroepen: Vlaams kader met specifieke doelgroepen

vb. éénuoudergezinnen en alleenstaanden, doorstroom uit noodwoningen, herhuisvestingsplicht burgmeester nabeslissing tot onbewoonbaarheid

HUURpunt wil kwalitatieve en betaalbare huisvesting

HUURpunt wil **garanties** voor **kwalitatieve en betaalbare huisvesting** voor de meest kwetsbaren met een uiterst hoge woonneed.

- Lokale binding opbouwen is moeilijker voor kwetsbare kandidaat-huurders
- 1 toewijssysteem, maar nog steeds 2 huurprijsberekeningen
- Weinig ambitie tot groei door beperking convenanten
- Kaderbesluit is nog niet gekend

Challenge: transparantie over toewijskansen en prijsberekening

- BSO actualiseren en optrekken voor de toekomst
- Eenvormige huurprijsberekening voor nieuwe toewijzingen
- Decreet woonmaatschappij pas behandelen indien garantie dat de meest kwetsbaren opgevangen kunnen worden (zie challenge toewijssbeleid)

HUURpunt wil behoud lokale en provinciale engagements

Inhoudelijk, logistiek en **financieel**.

- Geen duidelijkheid over continuering of alternatief voor de financiering
- Facilitatoren zien dat er op het terrein nog veel kennis ontbreekt om trajecten degelijk op te zetten
- Financiële engagements (o.a. lidmaatschappen) lopen af eind '22

Challenge: delen van verantwoordelijkheid

- Bundeling en versterken inhoudelijke en financiële engagements verschillende overheden
- Voorkomen van versnippering

HUURpunt wil sterke regio's

Eerder SVK's samenvoegen, dan opsplitsen.

- Tegengestelde beweging is aan de gang ! Kleine woonregio's
- Focus op 1000 SHM woningen !
- Afbakening referentieregio's: slechts 27 SVK's volledig binnen een referentieregio
- Versnippering SVK werkingen: minstens de helft van de SVK's zal worden opgesplitst, met werkingsgebieden van minder dan 50 en 150 private woningen (meer dan 500 medewerkers)
- Keuzes afbakening worden NU gemaakt: kennis ontbreekt! (vb. bevoegdheid subcomités)
- Referentieregio's Limburg nog niet beslist
- Vb. Zuid-West-Vlaanderen, Waasland,

Challenge: in elke gemeente een sterke WM

- SVK's zullen negatief adviseren over werkingsgebied indien gebrek aan expertise blijkt

Wat is de houding van Vlaams beleid?

- Bevoegdheden subcomités sterker benadrukken als middel voor regionale samenwerking

HUURpunt wil link met het welzijnsveld

HUURpunt wil de link met het **welzijnsveld** behouden en versterken.

Geen vragen hierover vanuit commissie?

Welzijnspartners moeten hun zeg hebben in de vorming van de Woonmaatschappij.

- Geen vertegenwoordiging welzijnsactoren in bestuursorgaan WM !
- Geen duidelijke afstemming met actieplan dak- en thuisloosheid
- Samenstelling toewijzingsraad nog onduidelijk

Challenge

- Coöptatie met adviserende stem mogelijk maken
- Samenwerking departement Welzijn

Timing

HUURpunt pleitte in oktober voor “**projecten**”. Regio’s waar het goed loopt, laten verder werken als good practices

- Huidige TIMING is nefast: niet enkel voor beleidstraject – vooral voor implementatie. De sneltrein van besluitvorming dreigt uit de bocht te gaan:
- Afbakening in Limburg?
- Facilitatoren zijn in opstartoverleg
- Contouren moeten lokaal in de zomer getrokken zijn ifv besluitvorming sept/okt !!
- Advies woonactoren nog op te vragen !
- Gevraagde retroplanning vanaf 31 dec 2022 is niet gemaakt

Challenge: timing afstemmen op inhoud

- afbakening werkingsgebieden koppelen aan mogelijkheden SHM's en SVK's om een stevige woonmaatschappij te vormen
- retroplanning opmaken

HUURpunt wil duidelijkheid over alle beleidstrajecten

Nog geen duidelijkheid over:

- Toewijzingsmodel
- Garanties voor doelgroepen
- Prestatievereisten
- Financiering
 - opstartsubsidie bij <50 woningen, basissubsidie versnipperd, lokale subsidiëring,... ? simulaties voor overdracht patrimonium ?
- Huurprijberekening en woonzekerheid ingehuurde/eigen woningen
- Harde of zachte grenzen referentieregio's ? Geen criteria voor afwijkingen !
- Personeel
- Kan er een sterke woonmaatschappij ontstaan na de afbakening?
 - In heel wat regio's ontbreekt overleg met woonactoren om LEEFBAARHEID en DIENSTVERLENING te kunnen garanderen.

Challenge

- vastklikken dat IEDEREEN aan boord blijft!
CAO32bis voor iedereen van toepassing !
- Traject uitzetten in retroplanning
- Realistische timing vooropstellen voor neerzetten sterke dienstverlening

Beleidsaanbevelingen

- Evolutie, geen revolutie: **timing** aanpassen en realistische retroplanning maken
- Garanties voor **kwetsbare doelgroep: 30% van de toewijzingen** per jaar voor woonnood & versnelde toewijs, nood is nog groter
- Afbakening **woonregio's koppelen aan beleidsprincipes:**
 - Sterkere en betere dienstverlening aan huurders, kandidaten EN eigenaars
 - WM geeft boost aan inhuringen op de private huurmarkt
- Minstens **150 SVK-woningen** (eventueel in realistisch groeitraject van 3 jaar) bij afbakening werkingsgebied

Beleidsaanbevelingen

- Garanties voor financiering: min 5 SVK medewerkers per WM, **huurbegeleiding EN patrimoniumbeheer EN prospectie**
- Garanties voor al het personeel : zijn de motor van de organisatie en hebben eigenaarschap van de expertise
= toepassing **cao 32 bis** voor alle personeelsleden
- Coöptatie **welzijnspartners** in bestuur mogelijk maken
- Een **ééngemaakte huurprijs** voor nieuwe toewijzingen

Vragen fracties commissie wonen Vlaams parlement

Overige vragen per thema

- Betrokkenheid bij het proces
- Personeel
- Ondersteuning
- Overdracht huurcontracten
- Centraal inschrijvingsregister
- Bijkomende bepalingen KSH

Vragen: betrokkenheid

Betrokkenheid bij het proces

- Stakeholder overleg decreet & ontwerp kaderbesluit
- Stuurgroep woonmaatschappij
- Werkgroepen: prestatiehandboek, draaiboek, communicatie...
- Werkgroep personeel VVH – HUURpunt

Nadat beslissing genomen was in het regeerakkoord zijn we veelvuldig betrokken.

Maar:

Nog veel onduidelijk – **wat met input en advies?**

- Oplossingen voor meest kwetsbare
- verankering SVK expertise in WM
- Financiering ?

Vragen: personeel

Vorbereiden protocol VVH-HUURpunt-vakbonden-Vlaamse overheid
Te overleggen met kabinet

- geenszins afbreuk aan de huidige tewerkstelling
- Behoud loon en arbeidsvoorwaarden (art 32bis)
- Zoveel en waar mogelijk huidige taakinvoering respecteren
- Structureel overleg vakorganisaties
- Overleg Vlaamse overheid – billijke manier fin. gevolgen opvangen
- Betrokkenheid en informeren van personeel

Uitdagingen:

- Onzekerheid (ook over toewijzing en doelgroep) kan leiden tot brain-drain
- Signalen vanuit lokale besturen: te veel / te weinig personeel voor de toekomstige WM !

Vragen: personeel

Nadenken over organisatiestructuur binnen de WM:

- Onderzoek naar best geschikt paritair comité
- Personeelsstatuut voor de WM
 - Overzicht PC319 en PC339
 - Bevraging naar loon- en arbeidsvoorwaarden
- Waarborgen expertises binnen de WM : bouwen, koop, private huur
- Verankering activiteiten in management en visie WM
- Unit meest kwetsbaren

Lastenboek wordt voorbereid voor juridische ondersteuning personeelsitem
Wat met sociale maribel, DAC, ...

Uitdagingen:

- Vorming WM pas na afbakening werkingsgebieden.
Nu niet duidelijk wie met wie kan spreken
- Schaal en structuur!

Nu SVK's van 126 woningen (4.6 FTE) tot 710 woningen (28.4 FTE),
Gemiddeld 1 FTE per 25 woningen (spreiding van 24 tot 27 woningen).
Slechts 3 SVK's onder 150 woningen,
waaronder Mechelen met sterk groeipad (uitgez. niet gesubs OCMW en welzijnsver. Deinze)

Vragen: ondersteuning

Ondersteuning

- info en ondersteuning noodzakelijk
- Fusiesteun
- Financiële ondersteuning opstartjaren noodzakelijk
- Praktische implementatie begeleiden:
centraal inschrijfregister, toewijsreglement,

Vragen: overdracht huurcontracten

Overdracht huurcontracten

- Continuering contracten juridisch geregeld
- Continuering service aan eigenaars is onduidelijk

Uitdagingen:

Aan boord houden van eigenaar-verhuurders!!!

Vragen: centraal inschrijfregister

Centraal inschrijvingsregister

- Voorstander
- Software moet op punt staan
- Gecentraliseerd en geautomatiseerd checken toelatingsvoorwaarden en huurdersverplichting
- Het zal ook toelaten te weten hoeveel van de 75.000 dossiers op de wachtlijsten van SVK's bij de meer dan 160.000 unieke kandidaat-huurders bij de SHM's geteld moeten worden.

Vragen: huurdersverplichtingen

Tijd nodig om te focussen op essentiële: huisvesting -> bouwen en inhuren, begeleiden



Strengere voorwaarden en huurdersverplichtingen

- weigeren van inschrijving nav ernstige overlast of verwaarlozing
 - grondrecht op wonen?
 - Alternatieven uitwerken – ook verantwoordelijkheid van welzijn
 - Wat zijn opties voor een OCMW om mensen te helpen ? - dakloosheid ?
 - Kansen voor mensen die zich herpakken: billijkheid
- niveauverhoging taalkennisvereiste en inschrijvinging VDAB
 - huurdersbegeleiding blijft essentieel: huurder begeleiden om te ontsnappen aan armoede
 - 670 SVK-huurders stroomden in 2020 door naar private huurmarkt of kochten een eigen woning !

Uitdaging:

- Impact op de beeldvorming over sociale huur
- Impact op het draagvlak voor de nodige groei