

**Hoorzitting op 17 juni 2021 over het ontwerp van decreet
houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
van het Vlaams Parlement**

1. Vragen van de N-VA-fractie

- In welke mate werden de sector en de lokale besturen betrokken bij de totstandkoming van het decreet? Wat is de reactie hier?
- Hoe evalueert men hetgeen voorligt in zijn verschillende aspecten? Welke aandachtspunten ziet men nog bij de verdere implementatie en uitvoering van dit decreet, zowel wat betreft het traject naar de ééngemaakte woonmaatschappij als wat betreft de wijzigingen aan het sociale huurstelsel?
- De timing wordt door verschillende actoren ambitieus genoemd worden. Hoe ervaart men dit tot dusver? Zijn alle maatschappijen en lokale besturen voldoende op de hoogte van het traject dat wordt gelopen?
- Er zijn nog wat bezorgdheden op vlak van personeel bij de overdracht naar de nieuwe woonmaatschappij. Een belangrijke taak voor de VVH en Huurpunt die ter zake ook over heel wat expertise beschikt. Hoe wil men die uitdaging aanpakken? Wat is hier de stand van zaken?
- De Vlaamse Regering stelt heel wat ondersteuning ter beschikking en de minister voorziet ook nog bijkomende. Hoe evalueert men dit en welke ondersteuning ziet men nog wenselijk? Is er nood aan specifieke praktijkgerichte infosessies voor de sector en de lokale besturen om de implementatie van de regelgeving zo optimaal mogelijk te laten verlopen? Desgevallend over welke onderdelen gaat het?
- Een belangrijke stap vooruit is de invoering van het digitaal centraal inschrijvingsregister. Wat zal de impact zijn voor de SHM's en SVK's op het terrein? Ziet men nog uitdagingen i.v.m. de implementatie hiervan?
- Wanneer de vrederechter de sociale huurovereenkomst beëindigt omdat de huurder ernstige overlast of - verwaarlozing van de sociale huurwoning veroorzaakte, dan zal deze huurder zich drie jaar lang niet opnieuw inschrijven. Indien nodig, kan in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening worden voorzien. In welke mate verwacht men dat hier gebruik van te kunnen/moeten maken?
- Ziet men in het kader van het traject naar de woonmaatschappij bijkomende opportuniteiten op vlak van digitalisering?
- Op welke manier wil men het investeringsritme op peil houden en versterken in afwachting van de totstandkoming van de nieuwe woonmaatschappijen?
- Het decreet voorziet een nieuw kader rond leegstandsbeheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop. Kan men een inschatting maken van het potentieel dat in aanmerking komt voor leegstandsbeheer? Op welke manier kan het nieuwe kader bijdragen aan een efficiëntere aanpak van die leegstand?
- Hoe kijken lokale besturen naar de optie voor de overdracht van hun sociale woningen naar de woonmaatschappij?

- Hoe evalueren de lokale besturen de uitzondering voor gemeenten en OCMW's m.b.t. de herinvesteringsplicht bij overdracht aan een woonmaatschappij?
- Hoe bekijkt de VVSG de ambitie van het ontwerpdecreet om de regisseursrol van het lokaal bestuur te versterken?

2. Vragen van de Vlaams Belangfractie

Voor de VVSG:

- Welke signalen ontvangen jullie van de gemeenten aangaande de woonmaatschappijen, zowel pro als contra?
- Hebben jullie het gevoel dat de timing van 1 januari 2023 zal gehaald worden?
- Hebben jullie de indruk dat door het toevoegen van de regioafbakening er voldoende garanties zijn voor de gemeenten om een autonoom lokaal woonbeleid te voeren?
- Zijn jullie tevreden over de regeling van de bestuurders van de woonmaatschappijen? Zou het eventueel niet beter zijn dat iedere partij die in een gemeenteraad vertegenwoordigd is, afgevaardigd is in de raad van bestuur? Dit om continuïteit te verzekeren op lange termijn in het lokaal sociaal woonbeleid?
- Welke voorstellen hebben jullie nog? Zijn er nog bijkomende garanties nodig of verduidelijking van bepaalde onderwerpen?
- Wat is jullie algemene indruk over het hele proces? Zijn er nog struikelblokken?
- Zijn er nog wijzigingen nodig in het ontwerp van decreet?

Voor de VVH:

- Welke signalen ontvangen jullie van de SHM's, zowel pro als contra?
- Hebben jullie het gevoel dat de timing van 1 januari 2023 zal gehaald worden?
- Zijn er voldoende garanties voor de overheveling van gronden, panden, ...?
- Hebben jullie de indruk dat het volledige personeelsbestand zal behouden kunnen worden? Of zijn er door de eenmaking andere personeelsbehoeften of andere profielen nodig die er momenteel nog niet zijn?
- Welke voorstellen hebben jullie nog? Zijn er nog bijkomende garanties nodig of verduidelijking van bepaalde onderwerpen?
- Wat is jullie algemene indruk over het hele proces? Zijn er nog struikelblokken?
- Zijn er nog wijzigingen nodig in het ontwerp van decreet?

Voor Huurpunt:

- Welke signalen ontvangen jullie van de SVK's, zowel pro als contra?
- Hebben jullie het gevoel dat de timing van 1 januari 2023 zal gehaald worden?
- Zijn er voldoende garanties naar personeelsbehoud? Zijn er tijdens de procedure andere personeelsbehoeften of andere profielen naar voor gekomen?
- Hebben jullie de indruk dat de expertise van de SVK's voldoende overgenomen wordt in de woonmaatschappijen?
- Zijn er voldoende garanties op niveau van begeleiding van de toekomstige sociale huurders?
- Zijn er voldoende garanties voor de overheveling van gronden, panden, ...?
- Wat is jullie algemene indruk over het hele proces? Zijn er nog struikelblokken?
- Zijn er nog wijzigingen nodig in het ontwerp van decreet?

3. Vragen van de CD&V-fractie

Omtrent timing:

- 1) We willen allemaal dat deze hervorming snel doorgevoerd kan worden, zodat de tijd en energie die vandaag in deze hervorming gestoken wordt weer volop kan geïnvesteerd worden in het uitbreiden van het patrimonium en ondersteunen van de sociale huurders. Hoewel de contouren van de hervorming al langer vastliggen, zijn er omtrent belangrijke aspecten zoals de patrimoniumoverdrachten nog grote wijzigingen aangebracht in het laatste ontwerp van decreet. Bovendien loopt het parallelle traject van de regiovorming vertraging op, waardoor het effect van deze oefening (en eventuele mogelijkheden tot afwijking) tot op vandaag voor twijfel zorgen op het terrein. De timing die aan de lokale besturen wordt opgelegd, houdt in dat de gemeenteraad haar goedkeuring zal moeten verlenen met betrekking tot het werkingsgebied in oktober. Is die timing nog realistisch? En hoe moeten de lokale besturen rekening houden met een regio-afbakening waarvan de oefening nog niet eens volledig rond is?
- 2) Omtrent de nieuwe toewijzingsreglementering, huurprijsberekening en (eventueel) financieringswijze is voorlopig nog niets of weinig bekend. Wanneer mogen we hierover de eerste initiatieven verwachten? Die zullen allen immers onontbeerlijk zijn voor de doorstart van de nieuwe woonmaatschappijen.

Omtrent de patrimoniumoverdrachten:

- 3) In welke situaties verwacht u dat de eerste stap in het cascadesysteem, namelijk splitsing en fusie, niet kan gevolgd worden? Hebt u al weet van concrete gevallen waar dat het geval zal zijn?
- 4) Het is de bedoeling van de Vlaamse regering het patrimonium over te dragen aan venale waarde indien men niet via fusie/splitsing kan werken en partijen geen onderling akkoord vinden. De kopende SHM zou een lening kunnen aangaan ten bedrage van die aankoopsom, terwijl de verkopende SMH versneld lening moet afbetalen ten bedrage van die verkoopwaarde. Wat gebeurt er wanneer de verkoopwaarde het resterende leningbedrag voor dat patrimonium overschrijdt? Moet de verkopende SHM dan versneld leningen afbetalen die rusten op patrimonium dat zij nog wel behoudt?
- 5) Stel dat een SHM weigert mee te stappen in deze hervorming, dan zal de erkenning ingetrokken worden. Wat zouden daar de consequenties van zijn? Wat zal er dan gebeuren met de bestaande woningen?

Omtrent de rol van de lokale besturen

- 6) VVSG is reeds bezig met een ronde van Vlaanderen. Hoe pakken de lokale besturen deze hervorming aan? Zijn er genoeg gemeenten die de lead nemen en wiens voorbeeld de anderen kunnen volgen? Zijn er regio's waar men dreigt in de problemen te komen?
- 7) Op welke manier zullen lokale besturen ondersteund worden met betrekking tot het opmaken van hun lokale toewijzingsreglementen en mogelijk lokale invulling van de verplichte pijler? Zijn er al lokale besturen die aan de slag gegaan zijn om zo'n plannen uit te werken? Op basis van welke gegevens en/of met welke stakeholders worden deze plannen uitgewerkt?

4. Vragen van de Open Vld-fractie

- Aan de VVH:

De VVH stelt in hun magazine Fundamenten dat “een dergelijk project (zoals de hervorming van de woonmaatschappij) enkel kan als het opborrelt vanuit het veld. Zowel vanuit de bewoners, maar ook vanuit de sector en andere betrokken actoren. Eenheidsworst smaakt flets.” Kunnen we hieruit concluderen dat de VVH zich bij definitie negatief opstelt tov iedere poging die het sociaal woonbeleid tracht te stroomlijnen vanuit de Vlaamse Overheid?

Probeert dit initiatief van de overheid net niet lokaal sociaal woonbeleid op maat van iedere gemeente juist mogelijk te maken? Waarom zou dit dan smaken als eenheidsworst? Indien dergelijke hervorming vanuit de onderbouw zou moeten komen, zouden we dan niet net meer met verschillende snelheden doorheen Vlaanderen zitten en is dat net niet in het nadeel van onze burger?

VVH haalt ook de timing aan als moeilijke factor – welke timing ziet de VVH dan wel als meer haalbaar?

In zijn definitief ontwerp van decreet kwam de Vlaamse Regering tegemoet aan heel wat bezwaren van de Raad van State. Werd hieraan voldoende geredieerd volgens het VVH? Waarom wel/niet?

Zijn jullie voorstander van een centraal inschrijvingsregister? Waarom wel/niet?

- Aan de VVSG:

Zijn de efficiëntiewinsten en het doel van dit traject volgens de VVSG voldoende duidelijk?

Hoe zien jullie het groeipad van de sociale huisvesting binnen de lokale steden en gemeenten?

Biedt dit een meerwaarde tov het huidige systeem (gecombineerd met het BSO)? Zijn jullie voorstander van een centraal inschrijvingsregister? Waarom wel/niet?

Hoe loopt de fusieoperatie naar woonmaatschappijen vandaag binnen steden & gemeenten –

Welke eerste trends leveren de eerste gesprekken op? Vreest de VVSG ook dat lokale binding bij het toewijzingsmodel voor een significante stijging zal zorgen van het aantal daklozen? Zal de oproep voor het aanbod noodwoningen voldoende en snel genoeg gerealiseerd worden om de druk op de opvangstructuren voldoende op te vangen volgens jullie?

- Aan HURpunt:

Hoe werken jullie medewerkers mee aan dit verhaal? Garandeert men volgens HURpunt met de toekomstige hervorming voldoende het recht op wonen & het aanbieden van betaalbare (en kwaliteitsvolle) huisvesting? In een reactie op sociaal.net verklaart Joy Verstichele,

coördinator van het Vlaams Huurderplatform alvast van niet. Welke maatregelen/garanties ontbreken volgens jullie? Zit het probleem bij het toewijzingsbeleid of bij de hervorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK's? Zijn jullie voorstander van een centraal inschrijvingsregister? Waarom wel/niet? Kan het doelgroepenbeleid van lokale besturen zich niet in de toekomst gaan richten op nieuwkomers (zonder lokale binding) om de dreiging van dringende situaties en dakloosheid op te vangen? Ontvangen jullie medewerkers ondertussen reeds voldoende signalen dat hun expertise en kennis ten volle verankert zal worden met de komende hervorming? Is er momenteel reeds een uitstroom van het personeel merkbaar?

5. Vragen van de Groenfractie

- Vragen voor VVSG

- Hoe verloopt de vorming van **werkingsgebieden** (en de parallelle regiovorming) volgens VVSG? Blijkt de voorwaarde van een minimum aan 1000 sociale huurwoningen soms een belemmering voor de vorming van die werkingsgebieden?
- Aan welke essentiële voorwaarden zal moeten voldaan zijn om te garanderen dat de fusie van SHMs en SVKs effectief leidt tot een **vlottere dienstverlening**? Voorziet het ontwerp van decreet dat vandaag voorligt aan die voorwaarden?
- Zal de invoering van een verplichte inschrijving van niet-beroepsactieve sociale huurders bij de **VDAB** volgens de VVSG een positieve invloed hebben op de tewerkstellingsgraad van sociale huurders? Of zijn er nog andere struikelblokken die een hogere tewerkstellingsgraad van sociale huurders in de weg staan?
- Op welke manier kunnen de hervormingen m.b.t. het beheer van **leegstaande sociale huurwoningen** zoals voorgesteld in het decreet een impact hebben op de leegstand van sociale woningen? Aan welke voorwaarden zal hiervoor voldoen moeten zijn? De sociale verhuurder zal sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop kunnen verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen en organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent. Welke struikelblokken ziet de VVSG wanneer deze werkwijze in de praktijk toegepast zou worden? Hoe kan de Vlaamse Regering daarop anticiperen?
- **Sociale woonbeleidsconvenanten** zullen enkel nog maar afgesloten kunnen worden in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens ten tijde van de nulmeting (2008!) niet meer dan 15% bedraagt. Nochtans dekt dit de vraag naar sociale woningen in sommige Vlaamse gemeenten absoluut niet. Is deze maximumgrens volgens VVSG een goede zaak? Is er te voorkomen dat de wachtlijsten en wachttijden in sommige gemeenten niet ook de komende jaren (en decennia) hierdoor verder zullen toenemen?
- De regels inzake de **toewijzing** van sociale huurwoningen worden gewijzigd teneinde te komen tot één toewijzingsstelsel, waar chronologie en lokale binding centraal staan. Hoe kan het recht van wonen van de kandidaat-huurder die zich in een extreem precaire situatie bevindt (met de hoogste woonnood) in zo'n systeem gewaarborgd worden? En hoe voorkomen we dat een strenge lokale binding niet enkel nieuwkomers maar ook andere personen in armoede, die noodgedwongen vaker verhuizen, niet de facto uitsluiten uit de sociale huur? Hoe voorkomen we dat er op lokaal niveau, waar toewijzing aan specifieke doelgroepen vastgelegd kan worden, niet leidt tot een systematische uitsluiting van bepaalde doelgroepen?

- Vragen voor VVH

- Hoe schat de VVH de financiële draagkracht van de SHM's in om **patrimonium** over te dragen, en de impact die dat zal hebben op hun begroting?
- De **berekeningswijze van de sociale huurprijs** werd op 1 januari 2020 aangepast. Heerst er vandaag bezorgdheid over de impact van een nieuwe wijziging aan de

sociale huurprijsberekening, met oog op uniformiteit van de verhuurde woningen (vroegere SHM- én SVK- woningen) door de eengemaakte woonmaatschappij? Hoe kan een uniformisering van de huurprijs gebeuren met respect voor de precaire situatie van sociale huurders én de betaalbaarheid (en financiering) van de sociale woonsector?

- Aan welke essentiële voorwaarden zal moeten voldaan zijn om te garanderen dat de fusie van SHMs en SVKs effectief leidt tot een **vlottere dienstverlening**? Voorziet het ontwerp van decreet dat vandaag voorligt aan die voorwaarden?
- In de opinie van VVH, heeft de fusie-operatie het **bouw- en renovatieritme** van sociale woningen al vertraagd? Wat kan de regering eraan doen om dit tegen te gaan?
- Zou een verhoging van **taalniveau A1 naar A2** een reële verbetering inhouden voor de basiscommunicatie tussen huurder en verhuurder, die onder taalniveau A1 niet bekomen kan worden?
- Is de VVH voorstander van de invoering van een verplichte inschrijving van niet-beroepsactieve sociale huurders bij de **VDAB**? Hoe zou dit een positieve invloed hebben op de tewerkstellingsgraad van sociale huurders? Zijn er nog andere struikelblokken die een hogere tewerkstellingsgraad van sociale huurders in de weg staan en eerst geadresseerd moeten worden?
- Het ontwerp van decreet zorgt ervoor dat een huurder wiens huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens **ernstige overlast of ernstige verwaarlozing** van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven op een wachtlijst voor een sociale woning. Ervaart VVH deze bepaling als een meerwaarde? Is dit volgens VVH de beste oplossing voor deze situaties, of zijn er ook andere stappen die eerst ondernomen zouden kunnen worden (zoals bijvoorbeeld intensieve huurbegeleiding zoals vandaag voorzien door SVKS)? Beschikt VVH over cijfers om te weten over hoeveel huurders het hier zou gaan op jaarbasis? Hoe is deze bepaling te verzoenen met het recht op wonen, zeker gelet op de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning van bijna vier jaar? Betrokkene kan dan in feite bijna zeven jaar uitgesloten zijn van de sociale huisvesting, is dit nog proportioneel?
- Op welke manier kunnen de hervormingen m.b.t. het beheer van **leegstaande sociale huurwoningen** zoals voorgesteld in het decreet een impact hebben op de leegstand van sociale woningen? Aan welke voorwaarden zal hiervoor voldoen moeten zijn? De sociale verhuurder zal sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop kunnen verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen en organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent. Welke struikelblokken ziet VVH wanneer deze werkwijze in de praktijk toegepast zou worden? Hoe kan de Vlaamse Regering daarop anticiperen?
- **Sociale woonbeleidsconvenanten** zullen enkel nog maar afgesloten kunnen worden in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens ten tijde van de nulmeting (2008!) niet meer dan 15% bedraagt. Nochtans dekt dit de vraag naar sociale woningen in sommige Vlaamse gemeenten absoluut niet. Is deze maximumgrens volgens VVH een goede zaak? Is er te voorkomen dat de wachtlijsten en wachttijden in sommige gemeenten niet ook de komende jaren (en decennia) hierdoor verder zullen toenemen?

- De regels inzake de **toewijzing** van sociale huurwoningen worden gewijzigd teneinde te komen tot één toewijzingsstelsel, waar chronologie en lokale binding centraal staan. Hoe kan het recht van wonen van de kandidaat-huurder die zich in een extreem precaire situatie bevindt (met de hoogste woonnood) in zo'n systeem gewaarborgd worden? En hoe voorkomen we dat een strenge lokale binding niet enkel nieuwkomers maar ook andere personen in armoede, die noodgedwongen vaker verhuizen, niet de facto uitsluiten uit de sociale huur? Hoe voorkomen we dat er op lokaal niveau, waar toewijzing aan specifieke doelgroepen vastgelegd kan worden, niet leidt tot een systematische uitsluiting van bepaalde doelgroepen?

- **Vragen voor HUURpunt**

- De **berekeningswijze van de sociale huurprijs** werd op 1 januari 2020 aangepast. Heerst er vandaag bezorgdheid over de impact van een nieuwe wijziging aan de sociale huurprijsberekening, met oog op uniformiteit van de verhuurde woningen door de eengemaakte woonmaatschappij? Aan welke voorwaarden zou zo'n aangepaste huurprijsberekening moeten voldoen om geen armoede te veroorzaken bij sociale huurders?
- Is de verhoging van de **taalvereiste van niveau A1 naar A2** volgens HUURpunt een reëel struikelblok voor sommige sociale huurders? Zou een verhoging van taalniveau A1 naar A2 een reële verbetering inhouden voor de basiscommunicatie tussen huurder en verhuurder, die onder taalniveau A1 niet bekomen kan worden?
- Is HUURpunt voorstander van de invoering van een verplichte inschrijving van niet-beroepsactieve sociale huurders bij de **VDAB**? Hoe zou dit een positieve invloed hebben op de tewerkstellingsgraad van sociale huurders? Zijn er nog andere struikelblokken die een hogere tewerkstellingsgraad van sociale huurders in de weg staan en eerst geadresseerd moeten worden?
- Het ontwerp van decreet zorgt ervoor dat een huurder wiens huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd **wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing** van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven op een wachtlijst voor een sociale woning. Zijn er ook andere stappen die eerst ondernomen zouden kunnen worden? Hoe is deze bepaling te verzoenen met het recht op wonen, zeker gelet op de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning van bijna vier jaar? Betrokkene kan dan in feite bijna zeven jaar uitgesloten zijn van de sociale huisvesting, is dit nog proportioneel?
- **Sociale woonbeleidsconvenanten** zullen enkel nog maar afgesloten kunnen worden in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens ten tijde van de nulmeting (2008!) niet meer dan 15% bedraagt. Nochtans dekt dit de vraag naar sociale woningen in sommige Vlaamse gemeenten absoluut niet. Is deze maximumgrens volgens HUURpunt een goede zaak? Is er te voorkomen dat de wachtlijsten en wachttijden in sommige gemeenten niet ook de komende jaren (en decennia) hierdoor verder zullen toenemen?
- De regels inzake de **toewijzing** van sociale huurwoningen worden gewijzigd teneinde te komen tot één toewijzingsstelsel, waar chronologie en lokale binding centraal staan. Hoe kan het recht van wonen van de kandidaat-huurder die zich in een extreem precaire situatie bevindt (met de hoogste woonnood) in zo'n systeem gewaarborgd worden? En hoe voorkomen we dat een strenge lokale binding niet enkel nieuwkomers maar ook andere personen in armoede, die noodgedwongen

vaker verhuizen, niet de facto uitsluiten uit de sociale huur? Hoe voorkomen we dat er op lokaal niveau, waar toewijzing aan specifieke doelgroepen vastgelegd kan worden, niet leidt tot een systematische uitsluiting van bepaalde doelgroepen?

6. Vragen van de Vooruitfractie

1. Woonmaatschappijen

- PERSONEEL (HUURpunt en VVH)

1. Stelt dit ontwerp van decreet jullie gerust aangaande de samenvoeging van personeel van SVK's en SHM's met verschillende statuten en takenpakketten?
2. Op hoeveel medewerkers per woning rekent men straks?
3. Blijven de personeelsleden verbonden aan de woningen/wijken/buurtten of worden ze samen gegooid en opgesplitst?
4. Hebben jullie enig zicht op hoe het personeel binnen een eengemaakte woonmaatschappij zal worden verdeeld over de verschillende functies en aan welk statuut?
5. Vangen jullie bij het personeel signalen op van ongerustheid die mogelijks kunnen leiden tot een 'brain drain'?
6. Om de economie te herlanceren mikt men op de bouwsector als hefboom. Hoe moeilijk is het voor SHM's en SVK's om goede technische profielen aan te werven? Verwachten jullie dat dat moeilijker/makkelijker zal zijn in de toekomst?

- OVERDRACHT VAN PATRIMONIUM (VVH)

1. Hoeveel woningen zullen ongeveer voor overdracht in aanmerking komen?
2. Voor al deze woningen zijn heel wat zaken nodig (bodemattesten, notariële bevragingen, etc.). Wat is de kost daarvan per woning? Hebben jullie referenties vanuit oudere fusies (die nu wel op een totaal andere schaal gebeuren)
3. Overdracht van patrimonium betekent ook een nieuwe huisbaas voor de sociale huurders. Bij deze hervorming zouden de (kandidaat)-huurders centraal staan. Wat zijn de ervaringen daarmee? Hoeveel tijd vergt zoiets? Hoeveel personele capaciteit is daarvoor nodig?
4. De Raad van State heeft geoordeeld dat de verkoop van patrimonium aan niet-afgeschreven nettoboekwaarde in strijd is met artikel 16 van de grondwet. De overdrachten zullen gebeuren aan venale waarde, maar als de partijen het niet eens raken, zal de regering de prijs zelf vastleggen. Is die praktijk dan wel in lijn met de grondwet?
5. Jullie gaven zelf al aan dat de periode van vijf jaar om het sociaal patrimonium over te dragen veel te kort is, wat zou volgens u een meer realistische periode zijn?

- WACHTTIJD PROJECTEN (VVH)

1. Hoeveel projecten zitten er momenteel over alle SHM's in de pijplijn en in welke fase bevinden ze zich?
2. Worden die projecten overgenomen bij fusie/overdracht? Is dit in kaart gebracht?
3. Is de capaciteit aanwezig om al die projecten over te nemen en tijdig af te ronden?
4. Welke signalen vangen jullie op rond het pauzeren/opschuiven in tijd van projecten?

- HERINVESTERINGSPLICHT - 5 JAAR (VVH)

1. De overdragende maatschappij is verplicht om de opbrengst binnen de 5 jaar te herinvesteren. Acht u die termijn realistisch?

- KOSTENPLAATJE (VVH)

1. De budgettaire impact die momenteel in het ontwerp wordt beschreven, bestaat uit 2 personeelsleden bij de VMSW en Wonen Vlaanderen, een draaiboek en een pool van experts. Dit alles voor nog geen 600.000 euro (584.070). In welke grootteorde schat u de kost voor het hele proces richting één woonmaatschappij (fusies, overdrachten, personeelsstatuten, ...)?
2. Is er u vanuit de Vlaamse regering reeds een inschatting van het totale kostenplaatje bezorgd? Vindt u het niet vreemd dat al die kosten nog niet in kaart zijn gebracht?

2. Overige

- TOEWIJZINGSSYSTEEM (alle sprekers)

1. Het toewijzingssysteem binnen de nieuwe woonmaatschappij moet nog uitgewerkt worden, welk percentage moet volgens jullie voorzien worden op basis van woonneed?

- BEPERKING SOCIALE WOONBELEIDSCONVENANTEN (alle sprekers)

1. Hoe staat u tegenover de beperking op sociale woonbeleidsconvenanten tot 15% sociale woningen op het grondgebied van een gemeente. En dit op basis van het aantal gerealiseerde plus het aantal geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens uit de nulmeting van het jaar 2007?