



Vlaams  
Parlement

ingediend op **828** (2020-2021) – Nr. 3  
29 juni 2021 (2020-2021)

## **Verslag van de hoorzitting**

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed  
uitgebracht door Joke Schauvliege en An Moerenhout

over het ontwerp van decreet

houdende wijziging  
van diverse decreten met betrekking tot wonen

*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;

Maxim Veys.

*Toegevoegde leden:*

Tom De Meester.

## Documenten in het dossier:

**828** (2020-2021) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

– Nr. 2: Amendementen

## INHOUD

1. Uiteenzetting door de VVSG .....	4
2. Uiteenzetting door de VVH .....	6
3. Uiteenzetting door HUURpunt .....	15
4. Vragen en opmerkingen van de leden .....	20
4.1. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	20
4.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys .....	21
4.3. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester .....	22
4.4. Vragen en opmerkingen van Vera Jans .....	23
5. Antwoorden van de VVSG .....	23
6. Antwoorden van de VVH .....	24
7. Antwoorden van HUURpunt .....	26
Gebruikte afkortingen .....	28

Bijlagen: zie de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be)

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 17 juni 2021 een hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, met vertegenwoordigers van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en HUURpunt. Het ontwerp van decreet werd op 10 juni 2021 toegelicht door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed. De commissieleden hadden vooraf schriftelijk een reeks vragen bezorgd aan de VVSG, de VVH en HUURpunt.

*(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)*

Ter informatie wordt ook verwezen naar de verslagen van de gedachtewisselingen over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen, die plaatsvonden in de commissie op 1, 15 en 29 oktober 2020 (*Parl.St. VI.Parl 2020-21, nr. 483/1-3*).

De presentaties bij de uiteenzettingen van de VVSG, de VVH en HUURpunt en de schriftelijke vragen van de commissieleden zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

## **1. Uiteenzetting door de VVSG**

Voor de VVSG moet het eerste uitgangspunt van de hervorming zijn om de sociale huurmarkt te versterken, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo stelt *Kris Snijkers*, algemeen directeur van de VVSG, met behoud van de sterktes, de specificiteit en de opdrachten van de diverse actoren die samen de toekomstige eengemaakte woonmaatschappijen zullen vormen, namelijk de huidige SVK's en SHM's. Volgens de VVSG biedt het ontwerp van decreet daar voldoende kapstokken voor, al is het voor de verdere vormgeving en ondersteuning natuurlijk ook uitkijken naar de uitvoeringsbesluiten en naar de manier waarop de woonmaatschappijen zelf met de hervorming aan de slag zullen gaan. Positief is in elk geval de vereenvoudiging van het systeem voor de kandidaat-huurder.

Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de bepaling van de huurprijs. SHM's bepalen de huurprijs op basis van het inkomen, SVK's hanteren een puntensysteem. De Vlaamse Regering heeft zich voorgenomen om in de toekomst op basis van chronologie te werken, maar wat betekent dat voor de huurprijs van de woningen? Een uniforme huurprijsbepaling zou het streefdoel moeten zijn.

Voor de VVSG moet de hervorming ook de rol van de lokale besturen versterken. Dat kan door hun onder andere het merendeel van de aandelen in handen te geven, door in één duidelijk aanspreekpunt te voorzien per grondgebied voor de realisatie van het lokale sociale woonbeleid en door goed af te stemmen met andere beleidsdomeinen binnen de toekomstige referentieregio's. In dat opzicht is het positief dat het woonbeleid zich volledig inschrijft in de logica van de regiovorming en dat lokale besturen initiatiefrecht hebben om hun werkingsgebied vorm te geven binnen die referentieregio's.

Maar er zijn wel nog wat vragen. De comités waarvan sprake in het ontwerp van decreet bieden wat mogelijkheden om lokale besturen sterker te betrekken en om binnen een werkingsgebied domeinoverschrijdend te gaan werken, maar het is vandaag nog onduidelijk hoe dat kan ingevuld worden. Dat het aantal bestuursleden in het bestuursorgaan beperkt wordt tot vijftien kan echter problematisch zijn: binnen heel grote werkingsgebieden dreigen bepaalde gemeenten uit de boot te vallen. Het gevaar bestaat dat lokale besturen om die reden zouden opteren voor kleinere werkingsgebieden. Het is ook nog koffiedik kijken wat er te gebeuren staat in Limburg; zolang niet bekend is hoe de regio's in Limburg vorm zullen krijgen, is het moeilijk om gesprekken aan te knopen over de afbakening van werkingsgebieden.

Voorts had minister van Wonen Matthias Diependaele in een brief aan de lokale besturen gerefereerd aan bepaalde uitzonderingen wat de afstemming met de referentieregio's betreft, maar die zijn niet opgenomen in het ontwerp van decreet. Verder is nog niet helemaal duidelijk op basis van welke criteria de Vlaamse Regering de werkingsgebieden uiteindelijk zal vastleggen en in welke mate de stem van de lokale besturen bij die beslissing zal doorwegen. Die onduidelijkheden en vragen leiden op het terrein tot verschillende snelheden als het aankomt op de afbakening van de werkingsgebieden. Hier en daar dreigt men de deadline van 31 oktober 2021 niet te halen.

*Joris Deleenheer*, stafmedewerker Wonen van de VVSG, vult aan met enkele bezorgdheden, eerst en vooral inzake het personeel. Het ontwerp van decreet voorziet in de juridische basis voor de integratie van het huidige SVK- en SHM-personeel binnen de woonmaatschappijen, maar hoe die overgang zal verlopen en hoe het personeel daarbij ondersteund zal worden, is nergens uitgewerkt. De VVH en HUUrpunt hebben een werkgroep rond dat thema en de VVSG heeft vertrouwen in hun werkzaamheden, maar het is dus wel een belangrijk aandachtspunt.

Er is ook de specifieke kwestie van de SVK's die ressorteren onder een OCMW. Die zijn sterk verweven met de lokale besturen: hun werknemers zijn vaak lokale ambtenaren. Hoe zal de overgang van dat personeel naar de woonmaatschappijen verlopen? Hoe zal dat ook de werking van de OCMW's in kwestie impacteren, vooral inzake loonsubsidiëring, wat ook vaak een federaal gegeven is (bijvoorbeeld de sociale Maribel)? En hoe zullen de woonmaatschappijen zelf de continuïteit en de dienstverlening aan de huurder garanderen, alsook alles betaalbaar houden?

Een volgende punt is de overdracht van sociale woningen naar de woonmaatschappijen. Het grootste aandeel sociale woningen zit bij SHM's en daarvoor is in het ontwerp van decreet ook een regeling uitgewerkt, de zogenaamde cascadereregeling. Een klein aandeel sociale woningen is evenwel in eigendom van de lokale besturen. Lokale besturen zullen die woningen nog kunnen blijven verhuren, maar vanaf 2023 zal de financiering voor de renovatie van sociale woningen wegvallen, wat de keuze om de woningen in eigendom te houden minder evident maakt. Lokale besturen kunnen ervoor opteren om hun woningen te verkopen aan een partij die niet sociaal wenst te verhuren, maar dan geldt er een herinvesteringsplicht. Die herinvesteringsplicht vervalt als lokale besturen hun woningen overdragen aan een woonmaatschappij. Voor de VVSG is de balans eerder positief: de keuzevrijheid van lokale besturen wordt enigszins beperkt, in die zin dat lokale besturen gestimuleerd worden om hun woningen over te dragen aan de woonmaatschappij, maar hun autonomie wordt wel gerespecteerd. Een en ander valt ook te begrijpen vanuit de logica om naar een eengemaakte woonactor te evolueren, alsook vanuit de doelstelling om de kwantiteit en kwaliteit van het sociale woonaanbod voorop te stellen. Niettemin vraagt de VVSG toch om nog alternatieven uit te werken voor de overdracht aan de woonmaatschappijen, zoals terbeschikkingstelling, erfpacht of een uitbesteding van het beheer. Op die manier kunnen lokale besturen hun eigendom behouden, zonder bovenstaande doelstelling en logica in de weg te staan.

De VVSG hoopt verder dat er bij de uitwerking en hervorming van het toewijzingsstelsel realistische simulaties worden gemaakt van de potentiële gevolgen daarvan, vooral voor de meest kwetsbaren, geen onbelangrijke doelgroep. Ook de doorstroom naar noodwoningen moet in het nieuwe stelsel gegarandeerd blijven, al moet de focus natuurlijk altijd zijn om te streven naar een permanente en duurzame huisvesting; noodwoningen zijn slechts een tijdelijke oplossing.

Nog inzake het toewijzingsstelsel ziet de VVSG in het ontwerp van decreet voldoende waarborgen voor de regierol van de lokale besturen. Gemeenten kunnen het toewijzingsreglement amenderen en kunnen doelgroepen bepalen om een toewijzingsstelsel op maat uit te werken. Daarnaast maken ze deel uit van de

toewijzingsraad, samen met alle andere huisvestings- en welzijnsactoren. Die raad kan een goed forum zijn om expertise of ervaring te delen en om de verschillende actoren samen te brengen, wat het beleid alleen maar consistent en gericht kan maken.

In het ontwerp van decreet staat dat mensen die uit een sociale woning gezet worden een verbod kunnen krijgen tot drie jaar om zich voor een sociale woning in te schrijven. De VVSG begrijpt de noodzaak van zo'n maatregel, want sociaal huren is een verhaal van rechten maar ook van plichten, maar benadrukt wel het uitzonderlijke karakter ervan. Het moet een uitzonderingsmaatregel blijven en er moeten voldoende alternatieven komen voor mensen in dergelijke situaties.

Op het terrein leeft sterk de vraag naar voldoende begeleidingscapaciteit om de toegang tot sociale huur te realiseren. Verhuurders kunnen aan huurders vragen om begeleiding te volgen, maar dan moet daartoe ook de nodige capaciteit zijn. Het zou jammer zijn dat iemand geen toegang krijgt tot een sociale woning omdat de begeleidingscapaciteit ontbreekt. Daar moet het beleid zeker aandacht voor hebben, niet alleen vanuit Wonen, maar ook vanuit Welzijn.

Het ontwerp van decreet bepaalt verder dat gemeenten geen aanspraak meer kunnen maken op financiering, zodra 15 procent van hun woningaanbod sociale woningen zijn. Zij kunnen dan bijvoorbeeld niet meer intekenen op een woonbeleidsconvenant. De VVSG vindt dat gemeenten in de eerste plaats hun BSO moeten halen. Daar moet de meeste aandacht naartoe gaan. Toch is het niet logisch dat de koplopers, met name de gemeenten die al 15 procent sociale woningen hebben, niet meer zouden mogen intekenen op een woonbeleidsconvenant. Dat zou hun lokale autonomie en hun lokale regierol inperken.

De VVSG is voorstander van activering, net zoals dat het geval is voor mensen die een leefloon ontvangen. Activering van mensen leidt tot een hoger inkomen, tot een hogere zelfredzaamheid. Of de verplichting zal helpen, is een andere vraag. Veel hangt ook af van hoe de VDAB ermee omgaat. Wordt er een aparte opleiding of methodiek uitgewerkt?

Ook het leegstandsbeheer krijgt met het ontwerp van decreet een hervorming. Voor de VVSG is elk initiatief dat leegstand tegengaat welkom. De hervorming beoogt ook een betere bescherming van tijdelijke bewoners, wat alleen maar toe te juichen is. Niettemin moet men ervoor opletten dat er geen parallel huurcircuit ontstaat en dat het leegstandsbeheer voldoende flexibel blijft: het tijdelijke karakter is cruciaal.

Wat ten slotte het centraal inschrijvingsregister betreft, ziet de VVSG heel veel voordelen. Een kandidaat-huurder hoeft zich maar één keer in te schrijven. Dat creëert minder administratie, vermijdt dubbelstellingen en kan ook beleidsmatig interessant zijn, uiteraard met respect voor de privacy. Het register moet evenwel nog uitgewerkt worden en dat wordt wellicht een moeilijke opgave binnen de strakke timing.

## **2. Uiteenzetting door de VVH**

*Björn Mallants*, directeur van de VVH, brengt het memorandum 'op weg naar Ruimte om te groeien' in herinnering, dat de VVH in 2019 gemaakt heeft naar aanleiding van de Vlaamse verkiezingen. In zijn inleiding wil hij de ideeën uit dat memorandum kort aftoetsen aan het voorliggende ontwerp van decreet. Het tweede deel van de presentatie van de VVH gaat meer specifiek in op vragen die de volksvertegenwoordigers op voorhand konden indienen.

De VVH heeft haar memorandum indertijd opgehangen aan de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Daaruit zijn vier elementen gepikt die volgens de VVH de kern zouden moeten vormen van een sociaal woonbeleid: groeien als dam tegen armoede, ruimte voor welzijn en zorg, groeien voor klimaat en betaalbaarheid, en ruimte voor duurzame wijken. Om met die elementen aan de slag te gaan, heeft de VVH in 2019 twee speerpunten vooropgesteld: een duurzaam financieringsmodel en ruimte voor vereenvoudiging.

Wat dat eerste speerpunt betreft, haalt Björn Mallants enkele cijfers aan: in 2020 werden 2253 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, werden 12.610 kleine en 3542 grondige renovaties uitgevoerd, werd voor 4343 sociale woningen infrastructuur aangelegd en werden er 1075 nieuwe sociale koopwoningen gebouwd. Het totale investeringsbedrag daarvoor was ongeveer 1,5 miljard euro, voornamelijk gefinancierd via FS3, maar ook uit eigen middelen of via de verkoop van sociale koopwoningen. Voor de VVH zijn dat indrukwekkende cijfers, al blijft de nood om de investeringen op peil te houden zeer hoog gezien de lange wachtlijsten. Daarom pleit de VVH ook voor een duurzaam financieringsmodel.

Want daar wringt het schoentje. De overdracht van het patrimonium zal een grote financiële impact hebben, met alle gevolgen van dien voor de investeringscapaciteit van de woonmaatschappijen. Daarnaast is er de inkanteling van de SVK-werking en de activiteiten rond koop en sociale leningen in de nieuwe woonmaatschappijen, waar zeker in de opstartfase een kostenplaatje tegenover zal staan. En natuurlijk is er de opstart van de woonmaatschappijen zelf. Om alles betaalbaar te houden moet de Vlaamse overheid alle kosten die ze zelf enigszins in handen heeft, maximaal beperken. Ook moet ze bij de federale overheid bepleiten om de meerwaardebelasting te laten vallen als een bepaalde woning met meerwaarde zou worden overgedragen. Het geld moet binnen de sector blijven, want daar is het het meeste nodig. Het zou jammer zijn dat het wegvloeit, zeker naar een ander beleidsniveau.

In dat opzicht merkt Björn Mallants nog op dat de GSC geen structurele oplossing biedt voor het financieringsmodel op lange termijn. Om een structurele oplossing te kunnen worden, moeten die correctiemechanismes ook productiecapaciteit en projectontwikkeling in rekening brengen. Dat is trouwens zo bepaald in het regeerakkoord.

De noodzaak van het tweede speerpunt, ruimte voor vereenvoudiging, heeft betrekking op de uitdaging waar het woonbeleid voor staat. De evolutie naar een eengemaakte woonactor is op zich al geen gemakkelijke oefening. In Gent impliceert dat bijvoorbeeld dat zeven verschillende woonactoren moeten samengevoegd worden. Voeg daar de regiovorming aan toe, waarover nog heel weinig informatie is, alsook de aanpassing in functie van de eigendomsoverdracht, en men krijgt een heel complex verhaal. Het gevolg is dat er op het terrein zeer veel onzekerheid bestaat, bij huurders, bij medewerkers van de twee sociale woonactoren en bij lokale besturen, en dat er ook heel veel energie naar die hervorming gaat, energie die niet gebruikt kan worden voor heel wat andere noodzakelijke trajecten. De hoop van de VVH is dat men een deel van die energie dan toch op zijn minst gebruikt om de procedures en het toewijzingsbeleid te vereenvoudigen.

De evolutie naar een eengemaakte woonactor kost dus veel tijd en geld, aldus Björn Mallants, maar dat betekent niet dat de VVH gekant is tegen de oefening. De VVH gelooft dat de woonmaatschappijen een nog sterker sociaal woonlandschap zullen creëren, met heel veel opportuniteiten. Maar dat neemt niet weg dat de verzueringen op het terrein terecht zijn en dat ernaar geluisterd moet worden.

De spreker keert terug naar de vier elementen die de basis moeten vormen van sociaal woonbeleid, met als eerste: groeien als dam tegen armoede. Als het over armoede gaat, dan komt in de eerste plaats het toewijzingsreglement in het vizier.

Toewijzing is in het ontwerp van decreet slechts heel embryonaal opgenomen, dus het zal zaak zijn om de sector goed te betrekken bij de vertaling daarvan in uitvoeringsbesluiten.

Ook de huurprijs is uiteraard cruciaal. Voor de VVH kan er geen sprake meer zijn van een verschil in huurprijzen, zoals dat er in het huidige systeem is tussen SHM's en SVK's. Daarvoor moet het beleid dringend op zoek naar een oplossing, waarna er simulaties gemaakt moeten worden. Vlaanderen voert met de SHM's een huisvestingsbeleid dat zijn doelgroep, de laagste-inkomensprofielen, goed weet te bereiken. Er wordt daarbij gewerkt met een degressieve huurprijs: de laagste inkomens betalen ook de laagste huurprijs, zonder dat ze evenwel hoeven in te boeten op kwaliteit. De SVK-benadering past niet in dat model.

Björn Mallants hoort vaak spreken over versnelde toewijzing voor bepaalde doelgroepen. Belangrijk om te onthouden is echter dat iedereen die in Vlaanderen een sociale woning toegewezen krijgt, door de strakke afbakening van de doelgroep ook effectief een acute woonnood heeft, niet alleen bepaalde meer kwetsbare doelgroepen. Er is dus aandacht nodig voor de hele doelgroep. Uiteraard is er voor de doelgroepen met een grotere nood ook aandacht nodig, maar dat is een verhaal dat breder gaat dan enkel Wonen; ook Welzijn en Volksgezondheid moeten in voldoende capaciteit voorzien.

Net zoals er geen sprake kan zijn van een verschil in huurprijs, is ook een verschil in kwaliteit uit den boze. Het patrimonium dat momenteel in huur wordt genomen door SVK's moet aan dezelfde kwaliteitseisen voldoen als sociale woningen. De sociale huurmarkt is momenteel sterker op het vlak van kwaliteit dan de private huurmarkt. Hoe groot de verschillen zijn, moet wel nog in kaart gebracht worden.

Het sociaal woonbeleid moet blijven inzetten op ruimte voor welzijn en zorg, het tweede element. Maar ook op dat vlak heeft elk domein zijn rol te spelen. Het is niet de bedoeling dat Wonen taken van Welzijn overneemt. Welzijn moet ook in de nodige capaciteit voorzien als het woonbeleid initiatieven ontwikkelt met een welzijnscomponent.

Het derde element dat de VVH naar voren had geschoven, is betaalbare en duurzame energie. Dat valt enigszins buiten de scope van het ontwerp van decreet, maar Björn Mallants staat wel even stil bij de kritiek die de Raad van State had inzake participatiemogelijkheden van huisvestingsmaatschappijen in andere entiteiten. Volgens de Raad van State strookt dat niet met de versterking van de lokale besturen en de publieke sector, maar Björn Mallants is het daar niet mee eens: net door samenwerking binnen overkoepelende structuren kunnen de woonmaatschappijen hun doelstellingen op een grotere, efficiëntere en dus goedkopere schaal realiseren.

Wat duurzame steden en gemeenschappen betreft, het vierde element, is het vooral belangrijk dat de bestaande lokale werking van sommige SHM's behouden blijft als ze opgaan in een groter geheel. De wijkopbouwwerking mag niet verloren gaan: technici die vertrouwd zijn met een bepaald patrimonium zouden daar moeten kunnen blijven werken, en maatschappijen die al jarenlang actief zijn in een bepaald gebied moeten hun werkingsgebied kunnen behouden. Dat is een uitdaging bij de op til zijnde hervorming. De afbakening van de werkingsgebieden is daarbij cruciaal.

Daarmee sluit Björn Mallants zijn inleiding af en stapt hij over op de vragen die de volksvertegenwoordigers vooraf hadden ingediend en die hij samen met zijn collega's Gert Eyckmans en Yvette Dierckx zal beantwoorden.



Een eerste reeks vragen ging over het algemeen traject naar de woonmaatschappijen en de betrokkenheid van de actoren daarbij. De VVH heeft het gevoel dat de lokale woonactoren op papier heel sterk betrokken zijn, maar – en die vrees is op voorhand ook geuit – dat ze in het traject toch lijdend voorwerp zijn geworden. Ze zitten niet in de cockpit. Dat komt deels doordat het eerste deel van het traject zich vooral op gemeentelijk niveau afspeelt, met de afbakening van de werkingsgebieden, maar de algemene teneur is dat het verhaal vooral top-down wordt opgelegd.

Wat de timing betreft, ook iets wat in de vragen terugkwam, pleit Björn Mallants voor een gefaseerde aanpak: doen wat kan tegen de deadline van 1 januari 2023, maar ook daarna toch voldoende tijd nemen om alles goed uit te werken. Nadat de werkingsgebieden eenmaal zijn afgebakend tegen de deadline van 31 oktober 2021, zou het moeten lukken om tegen 1 januari 2023 de juridische structuren uitgebouwd te hebben. Daarna zou de sector nog een jaar de tijd moeten krijgen om operationele elementen in orde te brengen, zoals de overdracht van het personeel of de ontwikkeling van nieuwe organisatiestructuren. Wat in tussentijd nog nodig is, heel dringend zelfs, is een model om de overdracht van lopende trajecten gestructureerd te laten verlopen. Door de onzekerheid op het terrein stromen sommige projecten nu moeilijk door van de meerjarenplanning naar de kortetermijnplanning, zeker op plaatsen waar men denkt over enige tijd niet meer actief te zullen zijn.

Een extra moeilijkheid op het vlak van timing is de wisselwerking tussen de afbakening van werkingsgebieden en de regiovorming. Er zouden uitzonderingen mogelijk zijn waar werkingsgebieden niet samenvallen met de grenzen van de referentieregio's, maar daar rept het ontwerp van decreet met geen woord over. Op bepaalde plaatsen is men van plan om uitzonderingen te vragen, maar het is vooralsnog onduidelijk wanneer daarover beslist zal worden en op welke basis. En wat gebeurt er als een negatieve beslissing valt over zulke uitzonderingen? Beslist de Vlaamse Regering dan in de plaats van de gemeenten in kwestie? Die kwestie bemoeilijkt de afbakening van de werkingsgebieden, nochtans de eerste stap, een cruciale stap ook. Het is ook een extra argument om voor een gefaseerde aanpak te gaan.

Voor *Gert Eyckmans*, directeur van de SHM De Ideale Woning in Antwerpen, staat het traject op zijn kop. In eerste instantie hadden de woonactoren, samen met de bewoners, de lokale besturen en de welzijnsactoren de tijd moeten krijgen om na te denken over hoe de woonmaatschappijen eruit moeten zien en hoe ze moeten werken. Die belangrijke oefening zal nu achteraf moeten gebeuren, want het traject is aangevangen met de afbakening van de werkingsgebieden. Dat is een gemiste kans. De werkzaamheden zijn bovendien gestart zonder duidelijke regelgevende basis. Vooral de regiovorming, die ook bij eerdere sprekers aan bod is gekomen, is een heikel punt: die staat nog niet op punt, maar is wel allesbepalend voor de afbakening van de werkingsgebieden en de mogelijkheden daarbij.

Een aantal bepalingen uit het ontwerp van decreet, onder andere de werking van de adviserende comités, is ook onvoldoende gekend. De raadgevende comités, die via delegatie ook bepaalde beslissingen zouden kunnen nemen, kunnen tegemoetkomen aan een aantal terechte bekommernissen, maar daarover is te weinig geweten. Voor *Gert Eyckmans* ligt een deel van de verklaring waarom er zich een tendens voordoet naar kleinere werkingsgebieden, zoals eerder aangehaald door *Kris Snijkers*, in die gebrekkige kennis. En dat zorgt er ook voor dat waarschijnlijk niet elke gemeente de deadline van 31 oktober 2021 even gemakkelijk zal halen.

*Gert Eyckmans* merkt op het terrein ten slotte verschillende snelheden. De regio waar De Ideale Woning actief is, Antwerpen-stad en 21 gemeenten daarrond, zou opgesplitst worden in vier werkingsgebieden. In twee gebieden zijn facilitatoren aangesteld en maakt men vaart. In Antwerpen-stad is men ook aan de slag gegaan

met een duidelijke visie, maar in het vierde gebied wordt De Ideale Woning nauwelijks betrokken bij het proces.

*Yvette Dierckx*, directeur van de SHM Woonpunt Mechelen, ziet net zoals Gert Eyckmans dat een aantal bestaande maatschappijen opgesplitst dreigt te worden, maar ziet ook dat er op verschillende plaatsen echt wel vaart gemaakt wordt, bijvoorbeeld in Mechelen. Daar is al heel snel beslist om SVK Mechelen dichterbij Woonpunt Mechelen te plaatsen, en na een jaar samenwerking zijn de ervaringen positief: de kantoren zijn samengebracht, de werking is op elkaar afgestemd en de eerste efficiëntiewinsten op het terrein zijn al zichtbaar. Er is dus zeker een positieve kant aan het verhaal.

Een heikel punt is evenwel de verschillende huurprijsberekening bij SHM's en SVK's, waar zo snel mogelijk een oplossing voor moet komen. Dat verschil is moeilijk toepasbaar en al even moeilijk te verdedigen, zeker in de situatie van Woonpunt Mechelen, waar beide woonactoren al samengaan.

*Björn Mallants* stapt over naar het ontwerp van decreet. Een probleem daarin is de eigendomsoverdracht op basis van de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, zoals ook aangekaart door de Raad van State. De aanpassing die nadien is gebeurd, zou de toets van het Grondwettelijk Hof volgens de VVH moeten doorstaan. Er zijn nog een aantal detailbemerkingen, maar die zullen aan bod komen bij de thematische antwoorden.

Er was een aantal vragen over de ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid. Die ondersteuning blijft tijdens de eerste fase van het traject wat achterwege. De spreker hoopt dat die ondersteuning er wel komt in de tweede fase, als de woonactoren zelf aan het roer zullen zitten en de woonmaatschappijen zullen moeten uitbouwen. De VVH neemt wat dat betreft trouwens ook zelf initiatieven.

Het kostenplaatje berekenen, ook het onderwerp van een aantal vragen, is een zeer moeilijke oefening. Uit vorige fusieoperaties is er een aantal vrij gedetailleerde inschattingen. De administratie verzamelt die nu, om dan later een beter antwoord te kunnen geven. Björn Mallants herhaalt wel de oproep aan de Vlaamse overheid, en ook de lokale overheden, om de kosten die ze zelf in handen heeft, maximaal te beperken. Een vrijstelling van onroerende voorheffing voor sociale woningen zou ook welkom zijn. Private assistentiewoningen krijgen die vrijstelling, sociale assistentiewoningen en sociale woningen in het algemeen niet, wat vreemd is.

*Gert Eyckmans* beaamt dat er al een aantal fusieoperaties is geweest, maar de oefening die voorligt is meer dan een loutere fusieoperatie. Er zullen bijvoorbeeld ook maatschappijen opgesplitst worden. In elk geval gaat het om een zeer complex gegeven, met veel onzekerheid tot gevolg voor de medewerkers. Gert Eyckmans hoopt dat er ook op dat vlak, niet alleen op juridisch en financieel-technisch vlak, ondersteuning mogelijk is, zodat medewerkers niet overspoeld worden en op de lange termijn uitvallen.

*Björn Mallants* kan die oproep alleen maar ondersteunen, want de onzekerheid weegt door. De Vlaamse overheid mag de complexiteit van het verhaal zeker niet onderschatten en moet maximaal inzetten op het traject richting woonmaatschappijen, eventueel zelfs ten koste van andere zaken, zoals globale onderzoeken van toezicht of prestatiebeoordelingen. Die onderzoeken en beoordelingen hebben sowieso niet veel zin meer, rekening houdend met de op til zijnde herverkaveling, en de extra administratieve last die ze voor de medewerkers met zich meebrengen, is te vermijden. In die context haalt hij ook aan dat de SHM's vaak informatie moeten aanleveren aan de VMSW of het Agentschap Wonen-Vlaanderen ingevolge parlementaire vragen. Hij roept de Vlaamse volksvertegenwoordigers op om zich

te beraden of er volgend jaar nog relevante informatie te vergaren valt over SHM's als er in 2023 nieuwe entiteiten ontstaan.

Een volgend punt waarover veel vragen zijn, is het personeel. Het gaat om een voornamelijk privaatrechtelijke kwestie, waardoor het Vlaamse niveau eigenlijk geen rol te spelen heeft. De minister heeft wel de ambitie geuit om iedereen aan boord te houden, en ook voor de VVH is dat het uitgangspunt: de medewerkers mogen niet het kind van de rekening worden.

De integratie van het personeel zal zeker niet evident zijn. Ten eerste zijn er zeer grote verschillen tussen paritair comité 339.01, waar de medewerkers van de SHM's onder vallen, en 319.01, waar de medewerkers van de SVK's onder vallen. Juridisch-technisch is een samenvoeging van PC's geen evidente oefening. Daar worden onderzoeken rond gevoerd.

Ten tweede zullen er situaties zijn waarbij er na de samenvoeging een overtal aan administratieve medewerkers is. Dan moeten die mensen misschien een andere plaats binnen de organisatie krijgen, eventueel via herscholing, of moet er een andere oplossing komen.

Er zijn uiteraard ook praktische implicaties voor de medewerkers. Als kantoren samengevoegd worden, kan het wel eens zijn dat iemand plots veel langer moet pendelen.

En er is het kostenplaatje. In een aantal woonmaatschappijen zal bijkomende expertise moeten worden opgebouwd om de dienstverlening op peil te houden. Dat gaat dan om expertise rond inhuurname en prospectie – de SVK-werking –, maar ook rond sociale leningen en de ontwikkeling van sociale koopwoningen. Zoals eerder gesteld, zal de GSC die kostprijs niet duurzaam kunnen dekken.

De gemakkelijkste manier om personeel samen te voegen, is via een fusieoperatie. Die valt onder cao 32bis, is vrij duidelijk geregeld en biedt veel garanties voor de werknemers. In veel gevallen zullen de woonmaatschappijen echter niet door fusies ontstaan, maar via een overdracht van patrimonium. Wat er dan gebeurt met het personeel, is niet duidelijk, maar dat is wel een vraag die snel beantwoord moet worden om een braindrain te vermijden. De VVH neemt in elk geval haar rol als werkgeversorganisatie op om dit samen, in overleg met HURpunt en de vakbonden uit te werken.

*Yvette Dierckx* beaamt dat de organisatieontwikkeling in elke woonmaatschappij anders zal zijn. Als er patrimonium wordt overgedragen, dan verhuist ook het personeel mee. Persoonlijke ontwikkelingstrajecten voor het personeel zijn een mogelijke piste om die operatie zo vlot mogelijk te laten verlopen, om uitval te vermijden en om iedereen op de juiste plaats in te passen binnen de nieuwe woonmaatschappijen. Behoud van medewerkers en expertise staat in elk geval voorop.

Op het terrein merkt de spreker dat iedereen zijn personeelsbestand zoveel mogelijk wil behouden. Dat hoeft niet echt een probleem te zijn, omdat personeel veelal samenhangt met gebouwen, wijken en projecten. Het personeel verhuist dus mee met de werklust. Een zeer onzekere factor daarin is echter de regiovorming. Die kan, nog meer dan het ontwerp van decreet, de geografische werkingsgebieden sterk impacteren, met mogelijk een veel grotere discrepantie tussen werklust en personeelsinzet tot gevolg.

*Gert Eyckmans* merkt op dat er door de onzekerheid personeel vertrekt. Mensen die kansen zien, vaak de sterkere profielen, grijpen die kansen ook. Het is ook moeilijk om die mensen te vervangen, want niemand weet wat er op 1 januari 2023 gaat gebeuren. Dat is geen aantrekkelijke uitgangspositie voor nieuwe medewerkers.

Een andere personeelskwestie betreft de werknemers met een specifiek profiel, zoals IT'ers. Zij werken niet project- of wijkgebonden, maar voor een organisatie als geheel. Als een organisatie wordt opgesplitst, waar gaan die profielen dan naartoe?

Er zijn dus nog heel wat uitdagingen. Zolang er niet meer zekerheid komt, dreigt de continuïteit van de werking en de dienstverlening in het gedrang te komen.

*Björn Mallants* stapt over op de overdracht van het patrimonium. Zoals al meermaals gesteld, wordt die overdracht een zeer complexe oefening. Een van de vragen daaromtrent was of er operaties zullen zijn waarbij men niet via de inbreng in natura of de afsplitsing van bedrijfstukken zal werken, stap 1 van de cascadereregeling. *Björn Mallants* gaat ervan uit, op basis van wat hij opvangt op het terrein, dat een heel groot deel van de operaties via verkoop aan venale waarde zal verlopen, stap 3 van de cascadereregeling.

De VVH verwacht dat er minimaal 20.000 woningen overgedragen zullen worden, tegenover de 13.000 woningen die Vlaanderen zelf vooropstelt. Minimaal, want als de evolutie richting schaalverkleining wordt ingezet, zal een nog groter aandeel van het patrimonium worden overgedragen.

Een dergelijke operatie zal grote effecten op de balansen creëren. Er zullen maatschappijen zijn die er enorm veel schulden zullen bijkrijgen, er zullen maatschappijen zijn die cash zullen bijkrijgen. In dat laatste geval is het de bedoeling om uitstaande leningen uit te betalen, maar dan nog zullen er maatschappijen zijn die met een batig saldo zullen eindigen. Het gevaar bestaat dat er op die manier geld verschuift van regio's waar een hogere woonneed is naar regio's met een kleinere woonneed. Die effecten moet men goed in het oog houden.

Bij een schaalverkleining zal bovenstaand effect alleen maar groter worden, omdat er dan hier en daar volledig nieuwe entiteiten moeten worden opgericht die, na de overdracht van het patrimonium, alleen maar schulden zullen hebben en pas geleidelijk aan eigen vermogen zullen kunnen opbouwen.

Die schaalverkleining had de VVSG eerder gelinkt aan het zeggenschap van de lokale besturen en het aantal zitjes in de raad van bestuur. Voor *Björn Mallants* smaakt dat wat wrang, want zeggenschap is niet beperkt tot een zitje in de raad van bestuur. Elk woonproject moet ten eerste de horde van het lokaal woonoverleg nemen en wordt dus door de gemeenten gevalideerd. Ten tweede is er nog geen duidelijkheid over de delegatie van bevoegdheden naar de adviescomités. De raad van bestuur blijft natuurlijk wel altijd de eindverantwoordelijke.

*Gert Eyckmans* licht even toe wat de hervorming voor het gebied waar De Ideale Woning actief is, zal betekenen. Naar alle waarschijnlijkheid komen daar vier woonmaatschappijen: in de Rupelstreek, in acht gemeenten van de zuidrand, in vijftien gemeenten in het noorden van het arrondissement en in de stad Antwerpen zelf. De Ideale Woning verhuurt ongeveer 6500 woningen. Als de operatie doorgaat zoals voorzien, zullen 5000 woningen van eigenaar veranderen. Die 5000 woningen zullen op 1 januari 2023 niet allemaal overgedragen zijn en zullen dus bij een van de vier nog te vormen woonmaatschappijen zitten, de directe opvolger van De Ideale Woning, die actief zal zijn in de acht gemeenten in de zuidrand. Vandaaruit zal de overdracht dan moeten gebeuren.

Als al die woningen voor een bedrag van 150.000 euro venale waarde worden verkocht, dan gaat dat om een bedrag van 750 miljoen euro, een bedrag dat op de rekening zou verschijnen van de woonmaatschappij in de zuidrand. Die zou daarmee ruim haar schuld bij de VMSW kunnen aflossen en zou de rest, ongeveer 500 miljoen euro, moeten herinvesteren in sociale huurprojecten. Bij de drie andere woonmaatschappijen is het plaatje anders, want die moeten voor ettelijke

honderden miljoenen euro's woningen aankopen, wat een enorme impact zou hebben op hun werking.

*Yvette Dierckx* sluit zich daar volledig bij aan. Woonpunt Mechelen zal patrimonium moeten overnemen, zo'n driehonderd woningen. Weinig SHM's hebben het geld voorhanden om zomaar driehonderd woningen aan te kopen, dus daar moet voor geleend worden. Als dat overal in Vlaanderen zo gaat, dan zullen er heel veel middelen verschuiven van het ene naar het andere werkingsgebied. Hoeveel is onduidelijk, want de werkingsgebieden zijn nog niet bekend en dus kan er ook niets berekend worden.

Als aanvulling stelt *Björn Mallants* nog dat, als bepaalde woonmaatschappijen plots veel middelen moeten herinvesteren, ze daar ook de nodige projectontwikkelingscapaciteit voor moeten hebben, alsook projectlocaties. Anderzijds zullen heel wat woonmaatschappijen patrimonium krijgen waarvan de exploitatiebalans niet altijd even duidelijk is. Niemand heeft daar al echt zicht op. De VVH hoopt dat zij de komende jaren niet alleen zullen moeten bezig zijn met het in kaart brengen van hun patrimonium, maar ook nog zullen kunnen investeren in nieuwe en betere sociale woningen.

Een veelgestelde vraag is of de hervorming de duur of het ritme van openstaande projecten beïnvloedt, maar daar heeft de VVH nog geen zicht op. Als er al een vertraging wordt vastgesteld, dan is die niet een-op-een te linken aan de hervorming. Wel een mogelijkheid is dat er zich een vertraging voordoet bij de doorstroming van de meerjarenplanning naar de kortetermijnplanning, zoals eerder al gezegd. Huisvestingsmaatschappijen weten namelijk niet of een bepaald project nog binnen hun toekomstig werkingsgebied zal vallen en dat zou ertoe kunnen leiden dat ze er niet meer op inzetten. *Björn Mallants* dringt daarom nogmaals aan op een standaardprocedure voor de overdracht van dergelijke projecten.

Wat de herinvesteringsplicht betreft, vindt de VVH de motivering voor de ongelijke behandeling van lokale besturen, waarvoor de herinvesteringsplicht vervalt als ze hun woningen overdragen aan een woonmaatschappij, en woonmaatschappijen afdoende, al is het wenselijk dat gemeenten die woningen verkopen, dat geld gebruiken voor lokaal woonbeleid, niet voor ander beleid. Dat kan bijvoorbeeld door gronden te kopen en ze in erfpacht ter beschikking te stellen van de woonmaatschappijen.

*Björn Mallants* waarschuwt ervoor om de investeringsplicht niet te verenigen tot stenen. De herinvesteringsplicht gaat over sociaal wonen, wat breder is dan enkel sociale huurwoningen bouwen. Er moet bijvoorbeeld ook geïnvesteerd mogen en kunnen worden in het personeel van de woonmaatschappijen, want ook dat is een belangrijke schakel binnen sociaal wonen.

Inzake het sociaal huurstelsel staat voor de VVH de gelijkschakeling van de huurprijzen voorop. Significante verschillen in huurprijs op een en dezelfde wachtlijst zijn niet verdedigbaar, zeker omdat iedereen in Vlaanderen op die wachtlijst door de sterke aflijning van de doelgroep echt wel woonbehoefte is. Natuurlijk moeten ook mensen met een acute woonnood geholpen kunnen worden. Er moet dus een evenwicht gevonden worden tussen het huidige SHM-model en SVK-model, iets wat via het uitvoeringsbesluit zal moeten gebeuren. Voor de VVH moeten daar vooral algemene lijnen in staan en moet dat besluit ook voldoende ruimte laten voor lokaal maatwerk en lokale flexibiliteit. Met 'lokaal' doelt de VVH dan wel op de woonmaatschappijen, niet op elke afzonderlijke gemeente.

Nog in dat verband waarschuwt de VVH ervoor om niet te veel taken van andere sociale actoren door te schuiven naar de sector. De VVH gelooft heel sterk in begeleidingsovereenkomsten, maar de woonmaatschappijen hebben daar de capaciteit niet voor, en het is ook niet hun rol. Ook Welzijn moet dus zijn verantwoordelijkheid

opnemen. Begeleiding mag trouwens niet beperkt worden tot de toewijzing, maar moet lopen zolang dat nodig is.

Dat sluit aan bij de uitsluiting tot inschrijving na een uithuiszetting, iets wat in Vlaanderen in enkele tientallen dossiers van toepassing zou zijn. Zo'n uitsluiting is een heel grote inbreuk op het recht op wonen, dus daar moet men omzichtig mee omspringen, al is er met de billijkheid wel een mogelijkheid om daarvan af te wijken. Dat neemt echter niet weg dat de sector zelf geen vragende partij was voor een uitsluitingsmogelijkheid.

*Yvette Dierckx* vult aan dat er in het kaderbesluit Sociale Huur voldoende ruimte is ingebouwd om nu reeds te werken met doelgroepenplannen. Op dat vlak liggen er heel wat mogelijkheden om lokaal doelgroepen te bepalen en hun voorrang te verlenen bij de toewijzing.

Een volgend punt dat *Björn Mallants* wil behandelen, gaat over het centraal register. De VVH is voorstander van het centraal register om zo zoveel mogelijk primaire informatie te centraliseren. Het zou veel werk besparen als bepaalde informatie, zoals over het inkomen en eigendommen, centraal verzameld wordt. De capaciteit die zo vrijkomt, kan dan ingezet worden voor andere taken. Men moet wel onthouden dat een aantal mensen niet altijd even digitaal onderlegd is, zeker iets oudere mensen. Maatwerk en persoonlijk contact blijven dus nodig.

Naast het centraal register is er ook de afstemming van de verschillende softwarepakketten die SHM's onderling en SVK's gebruiken. Ook dat wordt de komende jaren een serieuze oefening. De VVH pleit er daarom voor de verdere digitalisering van de sector even on hold te zetten tot het noodzakelijke synchronisatiewerk gebeurd is.

Betreffende de woonbeleidsconvenanten sluit de VVH zich aan bij de kritiek van de VVSG. Ook in steden waar 15 procent van de woningen al sociale woningen zijn, moet men kunnen blijven investeren in sociaal wonen. De BSO's van de gemeenten zijn gebaseerd op de realiteit van 2007, maar ondertussen zijn er in bepaalde steden en gemeenten grote schommelingen geweest. Die BSO's moeten dus geüpdatet worden, maar ook bij de harde bovengrens van 15 procent kan men vragen stellen. Met een wachtlijst van 160.000 gezinnen kan moeilijk gesteld worden dat woningen bijbouwen overbodig is. Die bovengrens kan bovendien voor problemen zorgen in gebieden waar een woonmaatschappij plots met een hoog batig saldo zit na de overdracht van patrimonium.

Inzake leegstand, een laatste punt, wil *Björn Mallants* nog kwijt dat leegstand te allen tijde te vermijden is. Flexibiliteit in de procedure en regelgeving kan op dat vlak misschien zoden aan de dijk brengen. De aanpassingen van het systeem die daarrond voorliggen, lijken de VVH niet ver genoeg te gaan om echt een verschil te maken. Ook het conformiteitsattest kan problematisch zijn, omdat leegstaande woningen zonder dubbel glas of met een niet-geïsoleerd dak vanaf 2023 niet meer verhuurd kunnen worden, ook al kunnen die woningen voor de rest wel perfect bewoonbaar zijn.

Daarmee komt *Björn Mallants* aan het eind van de presentatie. Hij vat nog kort de cruciale punten samen. In eerste instantie moet er snel duidelijkheid komen over de werkingsgebieden en de uitzonderingen die in dat kader mogelijk zijn, met voldoende ruimte voor flexibiliteit. In tweede instantie is er voor de operationele timing een gefaseerde aanpak nodig: de juridische structuren tegen 1 januari 2023, maar een jaar respijt vooraleer echt van start te gaan met de woonmaatschappijen. Er moet ten derde een minimale impact zijn op het personeel en de huurders, en de Vlaamse overheid moet de kosten die ze zelf in handen heeft of waarover ze kan onderhandelen, beperken. Ten vierde, moeten de woonactoren de leiding kunnen

nemen in het proces; ze mogen het niet lijdzaam ondergaan. En ten slotte moet men de woonmaatschappijen na de voorliggende oefening voldoende tijd en ook rust geven om de nieuwe structuren en aanpassingen fatsoenlijk te implementeren.

### 3. Uiteenzetting door HUURpunt

*Thomas Raes*, ondervoorzitter van HUURpunt en directeur van SVK De Poort in Kortrijk, gaat terug naar de uitgangspunten die hij verduidelijkte op de hoorzitting van 15 oktober 2020. Dezelfde bezorgdheden zijn ook te horen bij de VVSG, de VVH en de sector van de sociale verhuurkantoren. Alle woonactoren streven hetzelfde doel van meer sociale woningen na, zowel via inhuur als bouw, maar verschillen niettemin op het vlak van de cliënt, de medewerkers, het bestuur en de organisatiestructuur. Zo is er een verschil op het vlak van huurbegeleiding van de cliënt, van huurprijsberekening en van kwaliteit.

De koepel is bijzonder bezorgd omdat er geen kader is waarin de vier stakeholders, die op slide 2 te zien zijn, een effectieve plaats krijgen en erkend worden in hun rol binnen de nieuwe woonmaatschappij. Voor de kwetsbare groep cliënten zijn er geen duidelijke garanties. Voor de medewerkers en bestuurders is er geen duidelijkheid zolang er geen effectieve organisatiestructuur is waarin profielen en functies een plaats krijgen.

De spreker heeft het gevoel dat er wel geluisterd wordt naar de woonactoren, maar wil dit omgezet zien in daden. Er moet een kader komen waarin de woonactoren zich goed voelen, waar ze kunnen achterstaan en waarin de filosofie van de nieuwe woonmaatschappijen kan worden uitgedragen. Nu dreigt er chaos.

Volgens *Eric Vos*, directeur van HUURpunt, loopt het traject op een aantal plaatsen in Vlaanderen goed en is er overleg met gemeenten en stakeholders, maar het is heel divers. De reflex naar kleine regio's begint steeds meer te spelen. De minister stelde tijdens de toelichting dat de expertise van de actoren voldoende aanwezig moet zijn om een woonbeleid te kunnen neerzetten, maar in veel regio's wringt daar het schoentje. In bepaalde gemeenten en regio's wordt geteld om aan duizend klassieke SHM-woningen te geraken en op basis daarvan het werkingsgebied af te bakenen. Wat ook speelt, zijn de betrokkenheid en het zeggenschap van de gemeenten en de koppeling naar de raden van bestuur met een maximum van vijftien leden. Tegelijkertijd is de mogelijkheid om subcomités te vormen zeer onduidelijk.

In bepaalde regio's gebeurde de oefening om grote woonmaatschappijen te maken, maar wordt er nu geopteerd voor kleinere afbakeningen. Dat brengt een grote onzekerheid mee voor de SVK-sector en uit simulaties blijkt dat op sommige plaatsen de SVK-werking wordt gedecimeerd. Op sommige plaatsen zakt het aantal onder 50 woningen, wat de huidige subsidiëringsnorm is, en op veel plaatsen zakt het aantal onder 150 woningen, wat altijd het streefdoel is geweest om een goede dienstverlening te kunnen neerzetten. Die dienstverlening bestaat uit prospectie om te groeien, het inhuren van meer private woningen, huurbegeleiding, het zorgen voor mensen in hun woonfunctie en het ontzorgen van eigenaars. Als de gemeenten de werkingsgebieden aanduiden, is het belangrijk dat er voldoende expertise aanwezig is.

Wat zijn de uitgangspunten voor de SVK's? HUURpunt pleit voor de vorming van slagkrachtige, grote woonmaatschappijen om expertise te kunnen behouden, om ambitie te tonen omtrent sociaal woonbeleid, om duidelijkheid te geven over huisvestingskansen, om garanties te bieden voor een betaalbaar en kwalitatief aanbod, om de lokale binding en provinciale engagementen te behouden en om de financiële impulsen te behouden om de werking minstens op hetzelfde niveau te houden. De sprekers zullen het ook nog hebben over de regio's, de link met het welzijnsveld

en duidelijkheid voor alle beleidstrajecten. In oktober 2020 pleitte Eric Vos al voor het starten met proefprojecten.

Het eerste uitgangspunt zijn slagkrachtige woonmaatschappijen. *Thomas Raes* zegt dat het de bedoeling moet zijn om de expertise van beide woonactoren te behouden. SVK's hebben twee kernopdrachten: huurbegeleiding, heel specifiek voor de meest kwetsbaren, en ontzorging van de eigenaar-verhuurder, en die twee kernopdrachten moeten een essentiële plaats in de woonmaatschappijen krijgen. Om die opdrachten te kunnen opnemen, is wel enig volume nodig. De kruisbestuiving tussen SHM- en SVK-activiteiten moet op een faire en gelijkwaardige manier gebeuren. De versnippering van het patrimonium betekent dat medewerkers verspreid zullen worden en dat de meeste woonmaatschappijen zonder enige inhoud zullen moeten starten.

De focus wordt vooral gelegd op de vorming van werkingsgebieden zonder voldoende rekening te houden met de inhoud. Het DNA van de SVK's moet overgedragen kunnen worden om toch met een zeker volume te kunnen starten en een volwaardige poot van private verhuur binnen de woonmaatschappijen te hebben. Als er niet voldoende patrimonium is, zal er geen subsidiëring aan gekoppeld zijn en dus geen medewerkers, geen inhoud en geen werking.

Het tweede uitgangspunt zijn woonmaatschappijen met ambitie. De grens van minimaal duizend woningen als uitgangspunt voor de start van de woonmaatschappijen vindt de spreker weinig ambitieus. Er is ook geen groeitraject voor het aantal privaat ingehuurde woningen binnen de woonmaatschappijen. Door de versnippering van het SVK-patrimonium zal het gemiddeld aantal privaat ingehuurde woningen per woonmaatschappij afnemen en zelfs onder de grens van vijftig woningen zakken. Vraag is welk effect dit zal hebben op de basissubsidiëring van de SVK-poot binnen de woonmaatschappij. Om in te kunnen zetten op een inhoudelijke werking en de twee kernopdrachten een plaats te geven binnen de woonmaatschappij moet er gestreefd worden naar een basisvolume aan woningen waar de juiste subsidies tegenover staan. De spreker doet het voorstel om uit te gaan van 150 woningen die op de private huurmarkt ingehuurd worden als startpunt. Op die manier zal een woonmaatschappij genoeg inhoud hebben om een ambitieus groeipad voor privaat ingehuurde woningen te kunnen opzetten, samen met het lokaal bestuur.

Volgens *Eric Vos* is het cruciale punt voor de SVK-sector het toewijzingsbeleid. De woonmaatschappij is het middel om te kunnen zorgen voor sociaal woonbeleid, maar vooral voor de doelgroep van de SVK's moet een oplossing gegarandeerd worden. Nu gebeurt 30 procent van alle toewijzingen op basis van woonnood of precare situaties. HURpunt vraagt dat in de regelgeving wordt ingeschreven dat minstens 20 procent in elk werkingsgebied ingevuld kan worden op basis van woonnood of precare situaties en dat de lokale verantwoordelijkheid kan spelen om dat percentage op te trekken. Uit analyse blijkt dat 87 procent van de mensen die in de afgelopen twee jaar zijn opgevangen als gevolg van woonnood, niet beantwoordt aan de criteria inzake lokale binding. Er moet over gewaakt worden dat lokale binding geen argument is om mensen geen woning toe te wijzen.

Er bestaat de mogelijkheid om specifieke doelgroepen op te nemen in lokale toewijzingsreglementen. Er is daarnet opgeroepen om nieuwe noodwoningen te creëren binnen gemeentes, maar dat is een tijdelijk gegeven. Als burgemeesters beslissen tot onbewoonbaarheid, dan is er een herhuisvestingsplicht en heeft die doelgroep snel opvang nodig. De lokale besturen geven ook het signaal dat de doelgroep van eenoudergezinnen en alleenstaanden bijzonder benaderd moet worden.

HURpunt wil garanties voor kwalitatieve en betaalbare huisvesting. Er is duidelijkheid nodig over de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbaren.



Betaalbaar betekent ook dat het in het kader van het gelijkheidsbeginsel geen verschil mag maken of men in een private woning terecht komt of in een eigen woning van de woonmaatschappij. Als de systemen niet worden bijgeschaafd, kan het zijn dat mensen die een private woning aangeboden krijgen die zullen weigeren in de hoop dat het tweede aanbod een eigen woning van de woonmaatschappij zal zijn, waarvoor men 200 of 300 euro per maand minder moet betalen. Om de armoede-problematiek mee op te vangen, is een lagere huurprijs essentieel. Een van de bezorgdheden in de sector is betaalachterstand, wat te maken heeft met de hogere huurprijzen die van toepassing zijn in de SVK-sector.

Het BSO zou losgelaten moeten worden want hoe meer woningen er gerealiseerd worden, hoe meer toewijzingen er kunnen gebeuren. Er zou een actualisering van de criteria van het BSO uit 2008 moeten gebeuren.

Voor nieuwe toewijzingen is een eenvormige huurprijsberekening noodzakelijk. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen is momenteel bezig met berekeningen, maar HUURpunt hoopt op een behapbaar budget om een en ander op te vangen.

HUURpunt vraagt duidelijkheid over de opvang van de meest kwetsbaren vooraleer het ontwerp van decreet betreffende de woonmaatschappijen wordt goedgekeurd.

HUURpunt wil het behoud van lokale en provinciale engagementen. Volgens *Thomas Raes* zijn er al heel wat samenwerkingsverbanden tussen SVK's enerzijds en lokale besturen anderzijds en hij wil die graag behouden. Het zijn lokale engagementen, maar ze overstijgen de grenzen van de lokale besturen. Het zijn dus regionale engagementen, zowel inhoudelijk, logistiek en financieel. Zeker op het vlak van huisvesting van de meest kwetsbaren is er solidariteit tussen lokale besturen. In de praktijk lopen de meeste samenwerkingsovereenkomsten van SVK's met lokale besturen af eind 2022. De vraag is of dezelfde engagementen verdergezet zullen worden.

Lokale besturen houden vast aan het eigen zeggenschap binnen de woonmaatschappij en dat werkt versnippering in de hand. De lokale terughoudendheid zorgt ervoor dat de regionale bril er niet meer is, wat gevolgen zal hebben voor de toewijzing van huisvesting aan de meest kwetsbaren. Dat is de grote vrees van de SVK's. De uitdaging is om het regionaal engagement altijd in het achterhoofd te houden bij de vorming van de woonmaatschappijen en dat er over de grenzen van lokale besturen heen regionale engagementen worden aangegaan met een open vizier naar de regio, weliswaar met eigen lokale accenten.

HUURpunt pleitte in oktober 2020 al voor sterke regio's. Het wil dat de SVK-werkingen samengevoegd worden in plaats van ze uiteen te trekken. SVK's samenvoegen, zou ook betekenen dat er expertise samengelegd wordt en dat private verhuur een structurele plaats binnen de woonmaatschappij krijgt, maar niets is minder waar. Er is een duidelijke versnippering en geen opschaling van de SVK's. Er wordt veel aandacht besteed aan de creatie van werkingsgebieden, maar er zijn nog verschillende knelpunten zoals de afbakening van de referentieregio's, de aangesloten werkingsgebieden, donuts en heel kleine lokale initiatieven die een woonmaatschappij willen oprichten. Dit alles heeft geen positieve invloed op sterke regio's en zet de kruisbestuiving tussen sociale huisvesting en sociale tewerkstelling op de helling. De SVK's zullen dan ook negatief adviseren over een werkingsgebied indien er een gebrek aan expertise blijkt.

HUURpunt wil de link met het welzijnsveld behouden en versterken. Volgens *Eric Vos* is die volop aanwezig in de huidige bestuursorganen. In het ontwerp van decreet wordt geen structurele opening gemaakt voor een vertegenwoordiging van welzijnsactoren in het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. De spreker pleit ervoor de mogelijkheid aan woonmaatschappijen te geven om over te gaan tot

coöptatie met adviserende stem van welzijnspartners met het oog op een strategisch beleid omtrent zorg voor mensen.

Tegelijkertijd moet er een koppeling gemaakt kunnen worden tussen het plan dak- en thuisloosheid en de sociale huisvestingssector. Er is enige afstemming, maar de spreker mist duidelijke lijnen. Als er onvoldoende mogelijkheden zullen zijn om mensen op te vangen in sociale woningen, dan dreigen ze dakloos te worden.

HUURpunt pleitte in oktober 2020 voor proefprojecten om in bepaalde regio's ervaringen op te doen. Er zou vanuit die praktijkervaring geput kunnen worden om vervolgotrajecten op te zetten, maar dat is niet gebeurd. Dat zou wel nog kunnen als de timing realistisch was. Regio's moeten de tijd krijgen om een degelijk verhaal te schrijven dat gebaseerd is op inhoud en input van woonactoren. Als er een werkingsgebied afgebakend wordt, moet de inhoudelijke oefening gemaakt worden of de SHM's en SVK's die er woningen hebben, voldoende slagkrachtig zijn om alle opdrachten en vooropgestelde doelstellingen te realiseren.

HUURpunt pleit ervoor om binnen de kortste keren een retroplanning op te maken met alle stappen die nog moeten gebeuren, niet enkel inzake het beleidstraject maar ook inzake implementatie. Kris Snijkers wees al op de situatie van de afbakening in Limburg. Met betrekking tot de opstart zouden er op bepaalde plaatsen startnota's geschreven worden en op andere plaatsen zijn er eerste gesprekken bezig, maar er is nog onvoldoende kennis. Het is nu half juni 2021 en als een gemeenteraad een beslissing moet nemen die geprogrammeerd is in de eerste week van oktober 2021, dan moeten de besluiten er binnen enkele weken al zijn. Met betrekking tot het personeel moeten de contracten overgezet worden naar de nieuwe juridische structuur. Verhuurders-eigenaars in de SVK-sector moeten geïnformeerd worden. HUURpunt roept dus op om een retroplanning te maken zodat duidelijk wordt welke tijdsintervallen er nodig zijn om de verschillende trajecten te integreren en de puzzelstukken samen te leggen. Er moet een realistische timing vooropgesteld worden om tot stevige woonmaatschappijen te komen. Het is belangrijk om de zaken niet op een draaije maar degelijk te doen om een efficiënte en performante dienstverlening mogelijk te maken.

HUURpunt wil duidelijkheid over alle beleidstrajecten. Er is nog geen duidelijkheid over het toewijzingsmodel met garanties voor doelgroepen. Er moet duidelijkheid komen over de financiering. Voor HUURpunt kan een erkenning van een afbakening van een woonregio pas gebeuren als alle expertise aanwezig is. Indien er toch anders wordt beslist, dan moet er een financiering zijn die expertise binnen de woonmaatschappijen mogelijk maakt. Als er minder dan 50 woningen zijn, dan is er nood aan een doorstartsubsidie om dat aantal op peil te brengen.

Er is ook geen duidelijkheid over de huurprijsberekening en woonzekerheid en over harde of zachte grenzen van referentieregio's. Dit zou ad hoc worden benaderd, maar wat betekent dat? De minister geeft aan dat het quasi harde lijnen zijn, maar dat afwijkingen mogelijk zijn. Wat met het personeel? In heel wat regio's ontbreekt ook overleg met woonactoren om de leefbaarheid en dienstverlening te kunnen garanderen.

De uitdaging is om ervoor te zorgen dat iedereen van het personeel aan boord blijft en dat cao 32bis op iedereen van toepassing is. Het traject moet in een retroplanning uitgezet worden om te bekijken of de timing om tot stevige woonmaatschappijen te komen haalbaar is.

*Thomas Raes* formuleert nog enkele beleidsaanbevelingen. De timing moet aangepast worden want er moet te veel aangepakt worden. Er moet een realistische retroplanning opgemaakt worden.

Er moeten garanties zijn voor kwetsbare doelgroepen. 30 procent zal niet genoeg zijn om iedereen met een precaire woonnood te kunnen huisvesten. De spreker pleit ervoor om de tweede pijler zo maximaal mogelijk te mogen inzetten.

Niet enkel het werkingsgebied, maar ook de inhoud moet gekoppeld worden aan het bepalen van de woonmaatschappij. Er moet bekeken worden of de expertise van de SVK's en de twee kernopdrachten een effectieve plaats krijgen in de woonmaatschappij. Zal de woonmaatschappij een volwaardige poot creëren op het vlak van inhuur op de private huurmarkt? Er moet een afweging gebeuren tussen financiering, inhoud en personeel.

Er moet genoeg body gegeven worden aan die poot en gestreefd worden naar een minimumaantal woningen dat ingehuurd wordt op de private huurmarkt. HUURpunt doet het voorstel om te starten met 150 SVK-woningen om dan samen met de lokale besturen een ambitieus groeitraject vast te leggen voor de komende jaren. Met 150 woningen kunnen genoeg medewerkers aangetrokken worden om de kernopdrachten uit te voeren en kan er op een faire manier aan kruisbestuiving worden gedaan tussen medewerkers van de bouwmaatschappij en medewerkers van de SVK.

De spreker vraagt aandacht voor het personeel want hij is bang voor een brain-drain, maar ook voor shopgedrag tussen medewerkers. Een kader voor alle medewerkers van de verschillende woonmaatschappijen is een must.

Hij vraagt om de expertise ook in besturen te verankeren. Er moet een gezonde mix zijn tussen politieke mandaten en er moet een divers bestuur zijn waarin bestuurders gerichte functies kunnen opnemen vanuit hun expertise.

Essentieel is ook de eengemaakte huurprijs. Er mag geen discriminatie zijn bij de toewijzing tussen sociale huurwoningen van SHM's en privaat ingehuurde woningen. Kandidaat-huurders moeten dezelfde kansen krijgen op het vlak van huurprijs.

*Eric Vos* stelt dat er vanuit de fracties heel wat vragen waren over de betrokkenheid bij het proces, het personeel, de ondersteuning, de overdracht van huurcontracten, het centraal inschrijvingsregister en bijkomende bepalingen in het kaderbesluit.

Nadat de beslissing in het regeerakkoord was genomen, werd HUURpunt veelvuldig betrokken. Er is het stakeholdersoverleg over het ontwerp van decreet en het kaderbesluit. De spreker hoopt dat er met betrekking tot het kaderbesluit nog een extra mogelijkheid zal zijn om de ontwerp teksten die er binnen enkele weken zullen zijn, te analyseren en adviezen te formuleren. De stuurgroep Woonmaatschappij komt maandelijks samen en er zijn daarnaast nog een hele reeks werkgroepen, waarvan de werkgroep Personeel VVH-HUURpunt belangrijk is omdat er issues met betrekking tot het personeel ter hand worden genomen. De spreker hoopt dat de knopen ontward worden want er is nog veel onduidelijk. Wat met de input en adviezen die gegeven zijn?

De VVH heeft de opening gemaakt om vanuit HUURpunt waarnemers te hebben bij het vakbondsoverleg. Er zal zeer binnenkort een voorstel van protocol besproken worden met het kabinet waarin garanties met betrekking tot tewerkstelling zijn opgenomen en cao 32bis. De uitdaging is de onzekerheid weg te nemen. Het gaat dan niet enkel over de positie van de medewerker op zich, maar ook over het DNA van de SVK's. Zal er nog goed voor de doelgroep kunnen worden gezorgd? De inhoudelijke insteek is belangrijk voor de medewerkers.

Er komen signalen vanuit de lokale besturen dat er in sommige regio's te veel en in andere regio's te weinig personeel zal zijn voor de toekomstige woonmaatschappij. Het heeft ook te maken met kennis die soms ontbreekt over de SVK-sector. Er

wordt nagedacht over de organisatiestructuur en een geschikt paritair comité. Er wordt bekeken hoe de expertise ingebed kan worden in de structuur van de woonmaatschappij. Er wordt een lastenboek voorbereid om enkele juridische issues uit te klaren, maar ook issues die te maken hebben met financiële impact, sociale Maribel, DAC enzovoort.

De uitdaging bevindt zich op het vlak van schaal en structuur. Er is een aantal OCMW-SVK's die niet gesubsidieerd zijn en grotendeels voor één gemeente werken. De andere SVK's variëren van 126 woningen tot 710 woningen of van 4,6 vte tot 28,4 vte. Om de expertise te waarborgen, ligt het mikpunt op 150 woningen.

Er wordt volop aan gewerkt om zoveel mogelijk ondersteuning te geven. De intentie om fusiesteun te geven is belangrijk, maar ook de financiële ondersteuning tijdens de opstartjaren noemt Eric Vos noodzakelijk.

Voor de overdracht van huurcontracten schat hij in dat er voldoende juridische bepalingen in het ontwerp van decreet vervat zitten. Men heeft er vertrouwen in dat die vlot kunnen worden overgezet. Hij ziet wel een uitdaging in het continueren van die service naar eigenaars. Want het gaat doorgaans om huurcontracten van negen of achttien jaar. Als die ten einde lopen, moeten die vernieuwd worden. Daar moet men binnen de woonmaatschappijen heel wat aandacht aan besteden.

Hij deelt de bezorgdheden rond het centraal inschrijvingsregister, maar Eric Vos is er wel voorstander van. Sommige mensen staan nu immers op verschillende wachtlijsten. HUURpunt pleit ervoor om dat inschrijvingsregister ook te gebruiken om alle checks and balances te doen rond toelatingsvoorwaarden en huurdersverplichtingen.

Ook rond de huurdersverplichting was er een aantal vragen. HUURpunt meent dat men genoeg ruimte moet hebben om huisvesting te verzorgen. Maar begeleiding is absoluut nodig om hier een positief verhaal van te maken. Mensen schrijven zich in bij de VDAB om op termijn een inkomen te hebben, en hij is tevreden om in de memorie van toelichting te kunnen lezen dat dat financieel gunstig is voor de woonmaatschappij. Dat is immers een eerste indicatie dat er naar een eengemaakte huurprijs wordt gestreefd, maar het is die begeleiding die een antwoord moet geven om mensen te verstevigen. Daar volgt men ook het standpunt dat de VVH eerder heeft toegelicht. En het blijkt ook tot resultaat te leiden. Vorig jaar waren er 600 SVK-huurders die op de private markt een woning betrokken hebben of zelfs een woning hebben gekocht. Dat betekent dat het verstevigen van mensen op een positieve manier leidt tot een goede maatschappelijke integratie.

HUURpunt vindt het zeer belangrijk om aan opvolging te doen. Maar men moet ervoor zorgen dat sociale huur voldoende draagvlak krijgt. Die beeldvorming moet helder, scherp en positief kunnen zijn. Het moet een wervend verhaal zijn, aldus Eric Vos.

#### **4. Vragen en opmerkingen van de leden**

##### **4.1. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout**

*An Moerenhout* en haar fractie zijn van mening dat een hervorming van de sociale woonsector enorme kansen met zich kan meebrengen. Ze denkt aan een vlottere dienstverlening, meer efficiëntie en meer transparantie. Maar dan moet zo'n hervorming terdege en onderbouwd gebeuren, zoals ook de sprekers al aangeven. Er wordt vaak verwezen naar oktober 2020, stelt ze vast, en toen werd al duidelijk dat de huidige timing heel krap is. Iedereen gaf toen duidelijk aan dat niemand baat heeft bij een overhaaste hervorming. De belangen van de sociale huurders moeten altijd centraal staan, en dat bevestigt de minister ook. Maar Groen vreest vandaag, net als de verschillende sprekers, dat de huidige timing te krap wordt.

Waar staan we vandaag? Wat is er sinds oktober 2020 gebeurd, sinds de vrees werd geuit dat de timing te krap is? Er wordt gezegd dat de overdracht van het patrimonium een heel complexe oefening is, waarvan de contouren of de kostprijs eigenlijk nog niet duidelijk zijn. Die financiële impact zal zeer belangrijk zijn in de verdere uitwerking.

Er werd aangehaald dat het nieuwe toewijzingsbeleid er eigenlijk nog altijd niet is, en onder meer HURpunt is daar concreter op ingegaan. An Moerenhout noemt dit nochtans een van de belangrijkste hervormingen binnen dit ontwerp van decreet, omdat dit de nieuwe wijze wordt waarop kandidaat-huurders een sociale woning toegewezen kunnen krijgen. Het zal van dat toewijzingsbeleid afhangen of de meest kwetsbare huurders al dan niet uit de boot zullen vallen. Het feit dat dat toewijzingsbeleid nog geen deel uitmaakt van het ontwerp van decreet heeft ook serieuze implicaties op de timing en de haalbaarheid.

An Moerenhout vernam tijdens de hoorzitting ook dat de vorming van de nieuwe werkingsgebieden waarbinnen de nieuw-gefuseerde SHM's moeten werken, ook achterstand oploopt. Ze hoort dat er in Limburgs zelfs nog een beslissing moet worden genomen; dat gebeurt dan wellicht op de laatste ministerraad voor de zomer. 31 oktober 2021 is nochtans de deadline voor de werkingsgebieden van de gefuseerde woonmaatschappijen. Die timing lijkt haar dan ook onhaalbaar.

Ze hoorde onder meer van Yvette Dierckx en de VVSG dat de huurprijsberekening er nog altijd niet is. Ook dat heeft implicaties. En daarnaast maakte ze zich ook zorgen over de personeelsgebonden problemen, die door verschillende sprekers werden aangehaald. Dat gaat dan zowel om de SHM's als om de SVK's. Zo had Björn Mallants het over burn-outs en een te grote werkdruk. Mensen dreigen ook te vertrekken, waardoor belangrijke expertise verloren gaat. Ze vindt dat de minister maar ook de parlementsleden dit zeer ernstig moeten nemen.

De sprekers en de verschillende actoren hebben opnieuw verschillende bezorgdheden geuit, en ze geven aan dat de timing in bepaalde gevallen eigenlijk totaal onhaalbaar is. En als ze al haalbaar is, zal dat ten koste gaan van het personeel en de belangen van de kandidaat-huurders, geven ze aan. Is het dan niet beter om die timing aan te passen en op te schuiven? An Moerenhout pleit er concreet voor om de timing van dit hele proces, gezien het belang ervan, aan te passen en uit te stellen. Dit is immers een van de meest complexe en meest belangrijke hervormingen van de voorbije jaren, vindt ze. Onderschrijven de sprekers dit idee?

#### 4.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

*Maxim Veys* vraagt de VVSG hoe ze kijkt naar de rol van het Vlaams Woningfonds. Dat is een private organisatie waar een lokaal bestuur wel de woonregie heeft, maar verder heeft men daar iets minder vat op. De Vooruitfractie vindt dat wat vreemd, omdat dat niet in het verlengde ligt van die absolute regierol voor de lokale besturen.

In het vorige decreet was de samenstelling van de raden van bestuur vastgelegd op maximaal dertien, en hij stelt vast dat men nu naar vijftien gaat. Hij begrijpt dat de VVSG ervoor pleit om naar nog meer bestuurders te gaan. Anderzijds is er ook vraag naar professionalisering, naar meer expertise. Hoe zal de VVSG dat garanderen? Een post in een raad van bestuur is in heel veel lokale besturen interessant, maar denkt de VVSG daar zelf over een kader, zodat er wel degelijk voldoende expertise aanwezig is?

Wat het centraal inschrijvingsregister betreft, staat deze hele hervorming in het kader van verbeteringen voor verhuurders en kandidaat-huurders. De minister verwijst vaak naar de fusie in Mene, dat één punt heeft om in te schrijven voor

sociaal wonen in de gemeente. Maar bestond dat niet al in andere gemeenten, en zo ja, in hoeveel gemeenten? Moet men eigenlijk de hele sector fusioneren om in een gemeente op één punt te kunnen inschrijven? De spreker vraagt of er geen sprake is van overshooting als men deze oefening enkel doet om dat ene punt te bereiken. Of ziet hij iets over het hoofd?

Vaak wordt de fusie in Mechelen aangehaald als het model dat in Vlaanderen zou moeten worden gevolgd. In Mechelen zijn het SVK en de SHM immers gefusioneerd. Hij begrijpt de opmerking van de VVSG dat het belangrijk is dat lokale besturen, ook de kleinere, vertegenwoordigd zijn. Maar dit is wel een model gebaseerd op een centrumstad, met één SHM en één SVK. Is dit een gemakkelijker fusie? Hoeveel overdracht is er geweest? Kan men een inschatting geven van de kosten per woning voor de patrimoniumoverdracht? Hoeveel manuren heeft dat gekost? Het lijkt hem goed dat er naar een kader wordt geëvolueerd. Geloof de VVH dat dit model van een centrumstad even makkelijk over te plaatsen is op kleinere gemeenten, die met een zevental colleges moeten samenwerken? Of wordt dat een veel complexere oefening?

Heeft de VVH zicht op het soort projecten dat nu vertraging oploopt? Gaat dat hoofdzakelijk om renovatieprojecten of gaat het om nieuwbouw? De Vooruitfractie maakt zich daar ernstige zorgen over. Door deze hervorming gaat daar tijd verloren, en dat is tijd die kandidaat-huurders op een wachtlijst absoluut niet hebben.

Dan zijn er de overdrachten. Wat gebeurt er met de mensen die van de ene instelling naar de andere overgaan? Maxim Veys vindt dat het de ambitie mag zijn dat een kandidaat-huurder daar niets van merkt op het vlak van aanpak en begeleiding. Elke SHM heeft daarin een beetje een eigen stijl; streeft de VVH naar een uniform systeem?

Heeft de VVH zicht op hoeveel maatschappijen ervoor zorgden dat men overal kon inschrijven? Er zijn maatschappijen die vandaag in veel verschillende gemeenten actief zijn. Kan men daar al in elke gemeente inschrijven, of moet men daar aparte woonmaatschappijen voor maken om dat te realiseren?

Een aantal sprekers gaf aan dat er al personeelsleden zijn vertrokken. Over welke profielen gaat dat? De spreker merkt op dat er heel wat knelpuntberoepen bestaan in de bouwsector. Bouwen is eigenlijk de hoofdopdracht waarvoor woonmaatschappijen en zeker de SHM's moeten instaan. Zijn zij concurrentieel met de privésector?

De dienstverlening aan de eigenaars is wat onzeker. Merkt HURpunt nu op het terrein al iets van die onzekerheid? Zij sluiten een contract af om sociaal onder te verhuren. Hoeveel van die contracten lopen af in 2021, 2022 of 2023? Die eigenaars willen allicht ook wat zekerheid rond die begeleiding. Dreigen er SVK-woningen verloren te gaan en kan dat wat worden ingeschat?

Maxim Veys vraagt ten slotte hoe breed die lokale en provinciale engagementen gaan. Bestaat daar een overzicht van? Engageert de VVSG zich om daarvoor te pleiten? SVK's zijn destijds opgericht door de lokale besturen. Hoe stelt de VVSG zich daarin op?

#### 4.3. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester

*Tom De Meester* was onder de indruk van de toelichting van HURpunt, met de dreigende versnippering bij de SVK's en de zeer kritische opmerkingen over het toewijzingsbeleid.

Björn Mallants voerde een pleidooi voor een betere en duurzamere financiering van de sociale huisvesting, en hij had het onder meer over het in rekening brengen van

projectontwikkeling bij de financiering. Tom De Meester vraagt of hij aan nog andere punten denkt als hij het heeft over een betere financiering.

Het lijkt de spreker niet meer dan evident dat de fusieoperatie een enorme druk legt op alle actoren die te maken hebben met sociale huisvesting. Nu men die operatie beter kan inschatten dan vorig jaar, vraagt hij wat de impact daarvan is op de kerntaak van de SHM's, namelijk de bouw van bijkomende sociale woningen. Wat is de impact op de doorlooptijden, op de opstart van nieuwe projecten? Hij kijkt in elk geval met enige schrik naar de impact op de bouw van bijkomende woningen, en naar de structurele vertraging die men dreigt op te lopen.

#### 4.4. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

*Vera Jans* vindt het cruciaal dat men erover waakt dat de huurder centraal blijft staan in dit systeem. Dit gaat over sociale huurders en kandidaat-sociale huurders. Zij zijn het uitgangspunt voor deze operatie, en dat moet men goed voor ogen blijven houden. Ze stelt vast dat er veel wordt gesproken over fusies, patrimonium, statuten, wijzigingen en personeelsbeleid. Björn Mallants verwees naar de Gentse situatie, en ook in de provincie Limburg bestaat nog veel onduidelijkheid. Daar heeft men negen SHM's en drie koopmaatschappijen die in dit verhaal vervat zitten. Daarnaast bestaan er zeven sociale verhuurkantoren. Men zal daar dus de optie moeten bekijken om met alle negentien organisaties naar één enkele woonactor te gaan. Ze vindt het daarbij een goed argument dat iedereen in de gemeente op één plek terecht kan, en dat het dubbel aanbod verdwijnt. Ze vindt de uitgangspunten dus goed, maar ze vindt het wel belangrijk dat de huurder altijd centraal blijft staan.

Ze stelt ook vast dat er nog heel wat onduidelijkheden naar voren komen vanuit de sector. *Vera Jans* vindt het belangrijk dat die onduidelijkheden worden weggevoerd, om dit zo goed mogelijk te laten verlopen. Daarbij mag het tempo van bouw en renovatie niet slabakken. De expertise die er vandaag is, de manier van werken en de linken met Welzijn moet men zoveel mogelijk proberen te behouden, zowel bij de SHM's als bij de SVK's. Ze stelt vast dat de minister dat ook in zijn toelichting heeft vermeld. Pas door die expertise te bundelen, kan men tot een goede woonmaatschappij komen.

### 5. Antwoorden van de VVSG

*Kris Snijkers* gaat in op de vragen van de parlementsleden. Zo had An Moerenhout een vraag over de timing. Hij erkent dat die timing belangrijk is, en dat er daarbij een spanningsveld bestaat. Hoe langer zo'n verhaal duurt, hoe groter de onzekerheid wordt. En hoe langer de onzekerheid duurt, hoe groter de gevolgen kunnen zijn. Hij pleit ervoor om zeker een duidelijke timing aan te houden, maar ook hij hoort op het terrein vragen bij die timing. Daar heerst een zekere ongerustheid over.

Ook met betrekking tot de vraag van Maxim Veys over de raden van bestuur ziet *Kris Snijkers* een zeker spanningsveld. Hij maakt de vergelijking met een raad van bestuur in een onderneming, waar men op een collegiale manier aan strategische besluitvorming probeert te doen. Dan mag men daar geen te groot orgaan van maken. Men moet op basis van een complementaire expertise aan besluitvorming doen. Vanuit het oogpunt van corporate governance valt er wel iets te zeggen voor een raad van bestuur met vijftien leden, vindt hij. Maar de band met de aandeelhouders en de gemeenten vindt hij wel ontzettend belangrijk. De vraag is dan hoe men op een structurele manier inzet op een sterke betrokkenheid van lokale besturen. Gebeurt dat rechtstreeks in de raad van bestuur, en breidt men dat uit met comités? Veel hangt af van hoe men daar invulling aan geeft, welke bevoegdheden men toekent. Er is dus een spanningsveld tussen enerzijds professionalisering en anderzijds een sterke betrokkenheid vanuit de lokale besturen. Hij merkt op dat

daar vanuit de VVSG geen kader voor is. In de praktijk gaat men die intergemeentelijke samenwerkingsverbanden ook wel op een andere manier invullen. Sinds de hernieuwing na de verkiezingen van 2018 bleek ook dat, wanneer men naar een afgeslankte raad van bestuur gaat, men ook meer gaat kijken in functie van complementaire profielen en kennis.

Er werd gevraagd of men een hervorming nodig had om tot een centraal inschrijvingsregister te komen. Als het enkel daarom te doen was, is het antwoord duidelijk neen, vindt hij. Een centraal register is mogelijk zonder deze bestuurlijke hervorming. Het gaat hier om meer dan enkel een centraal inschrijvingsregister. Het is voor de sociale huurder wel iets belangrijks, en het is klantvriendelijk om naar één systeem te gaan. Maar het gaat ook om de link tussen de lokale besturen en de woonmaatschappij. Hoe creëert men afstemming op het vlak van beleid, en tussen de woningmaatschappij en het intergemeentelijk woonbeleid?

De spreker bevestigt dat de huurder een centrale plaats krijgt in de hervorming van de woonmaatschappijen. Maar de lokale besturen kijken verder, om ook op het niveau van het beleid een goede link te hebben. En daarvoor is er een bestuurlijke hervorming nodig, vindt de VVSG. Want vandaag hebben lokale besturen meerdere SHM's op hun grondgebied, met daarnaast ook nog de SVK-werking. Het gaat dus ruimer dan enkel een centraal inschrijvingsregister, aldus Kris Snijkers.

Er was een vraag over het Vlaams Woningfonds en de rol van de lokale besturen daarin. Daarover krijgt de VVSG van haar leden niet meteen vragen. Hij meent dat dat ook enigszins losstaat van die echte regierol. Maar het lijkt hem goed dat die woonmaatschappijen een frontofficefunctie zouden kunnen vervullen in de bemiddeling over sociale leningen.

Wat het financieel engagement betreft, geeft hij mee dat de SVK's vanuit de lokale sector komen. Er zijn heel wat leden die daar initiatieven en engagementen hebben genomen. De VVSG hoort wel de bezorgdheden van hun leden, in die zin dat wie daarin heeft geïnvesteerd, dat niet wil laten verloren gaan.

## **6. Antwoorden van de VVH**

*Björn Mallants* gaat in op de vraag van An Moerenhout. Hij meent dat, om de onduidelijkheid zo snel mogelijk weg te werken, zowel bij huurders als bij personeelsleden, men moet proberen om zo snel mogelijk een traject op te zetten dat resultaten oplevert op 1 januari 2023. Hij haalde al eerder aan dat hij niet gelooft dat alle trajecten die nodig zijn om operationele woonmaatschappijen aan de slag te krijgen, op 1 januari 2023 ingevuld kunnen worden. Op een aantal trajecten lijkt uitstel zeker nodig. Als men echt operationeel met de woonmaatschappijen start, moeten die ook slagkrachtig zijn en klaar zijn om zichzelf te ontplooien, samen met de andere actoren.

Voor de lokale woonactoren meent hij dat men niet verder staat dan een jaar geleden wat betreft opzet en ontwikkeling van de woonmaatschappijen. Bij de goedkeuring van het regeerakkoord was er een tijdsframe van drie jaar voorzien, wat wellicht voldoende was om op 1 januari 2023 te kunnen landen. Maar door de introductie van de werkingsgebieden en de afbakening ervan op het niveau van de gemeenten moet men nu wachten tot ten vroegste 31 oktober van dit jaar om te weten welke oefening men moet vormgeven. Van een traject van 3,5 jaar gaat het nu naar een traject van iets meer dan een jaar. Het lijkt hem dan ook logisch dat men in dat kader niet kan verwachten dat er operationele, slagkrachtige woonmaatschappijen van start gaan op 1 januari 2023. Maar het lijkt hem wel heel belangrijk dat de beslissingen tegen dan genomen worden. Zo weten de personeelsleden en vooral ook de huurders waar ze aan toe zijn.



Ook voor Björn Mallants staat de huurder altijd centraal, maar dat geldt evengoed voor de kandidaat-huurder. Ook zij zullen plots worden geconfronteerd met brieven van andere woonmaatschappijen; men zal op een andere manier worden aangeschreven. Ook dat verdient de nodige aandacht.

Een tweede element dat de complexiteit van dit dossier heeft vergroot, is dat een overdracht aan niet-afgeschreven nettoboekwaarde volgens de VVH niet in overeenstemming was met het recht op eigendom. Men heeft dat ook aangegeven aan de Vlaamse Regering, maar die heeft gekozen om daar niet op in te gaan. De regering heeft dat drie weken geleden toch moeten aanpassen, en dat moet in de praktijk nog uitgezocht worden. Dat wordt een zeer complexe oefening, waar men nu pas mee kan starten.

Het toewijzingsmodel noemt Björn Mallants een middel; het is geen doel op zich. Het lijkt hem perfect mogelijk om de globale woonbehoefte van de groep mensen die in aanmerking komt voor een sociale woning en de specifieke en acute woon-nood waar nu vooral de SVK's rond werken, in één model onder te brengen. Hij meent dat dat evenwichtig kan gebeuren. Al wordt het wel complex en niet evident om die twee accenten te verenigen.

De VVH stelt vast dat er een heel grote druk is bij het personeel, en dat leidt tot uitval, onder meer van directeurs en medewerkers. Het gaat dan doorgaans om mensen die met onzekerheden zitten en die alternatieven hebben. Ook qua verloning heeft men het moeilijk om sterke profielen op het vlak van projectontwikkeling aan boord te krijgen.

De spreker gelooft niet in grote raden van bestuur, omdat SHM's en de woonmaatschappijen private vennootschappen blijven. Ze moeten dus gerund worden op basis van corporate governance. Hij vindt het ook vreemd dat men nu pleit voor raden van bestuur bij SHM's die groter zouden zijn dan bij intercommunales, die wel onder de Vlaamse regelgeving vallen. Bovendien heeft men de richtlijn rond deugdelijk bestuur voor Vlaamse overheidsbedrijven, waarbij een derde uit externe bestuurders moet bestaan, in het decreet gereduceerd tot twee optionele externe bestuurders. De VVH noemt dat een gemiste kans voor de slagkracht van de raad van bestuur, als bewaker van de missie en de visie van die organisaties. Volgens de spreker zijn er andere middelen om de verankering van lokale besturen te garanderen. Er zijn immers nog altijd de adviescomités en het woonoverleg.

Voor het Vlaams Woningfonds vindt hij ten slotte dat de frontoffice van de sociale leningen ook uniek bij de woonmaatschappij zou moeten worden gelegd. Sociale leningen zijn een instrument van het Vlaamse woonbeleid. Het lijkt hem vreemd om alles te clusteren in één woonmaatschappij, terwijl de sociale leningen nog altijd door twee organisaties zouden worden aangeboden, waarvan een private. Hij pleit dan ook voor een backoffice bij het Vlaams Woningfonds en een frontoffice bij de woonmaatschappijen.

Hij gaat ten slotte in op de vertraging van projecten. Zo is er dringend nood aan een model. Hij herinnert eraan dat er ook bij SVK's, in het kader van SVK Pro, een aantal grote nieuwbouwprojecten loopt. Die vertragingen gaan zowel over renovaties als over nieuwbouw. De leden geven wel aan dat men nooit situaties zal creëren die tot onbewoonbaarheid leiden; de basiskwaliteit moet altijd behouden blijven. Maar bij de globale renovatie van een wijk ziet men vaak dat er vertragingen optreden. Dat moet verder gemonitord worden. Men ziet die vertragingen vooral in de doorstroming van de meerjarenplanningen naar de kortetermijnplanning. Bij dat laatste moet het werk heel snel worden uitgevoerd, en daar blijkt toch vaak vertraging te zitten op de effectieve programmatie. Op de volgende beoordelingscommissie zal dat samen met de administratie moeten worden bekeken.

Hij gaat ten slotte nog in op de vraag van Maxim Veys over de eenloketfunctie. Als het enkel om die eenloketfunctie ging, was de hele operatie niet nodig, merkt de spreker op. Deze operatie biedt net heel veel opportuniteiten.

Hij wil nog meegeven dat de titel van het memorandum in 2014 luidde 'Op weg naar een brede sociale woonmaatschappij'. Hij is ervan overtuigd dat men de sector sterker moet maken, maar dat er wel rekening moet worden gehouden met alle verzuchtingen die naar boven zijn gekomen, om zo tot slagkrachtige, operationele woonmaatschappijen te komen.

*Yvette Dierckx* gaat kort in op de vraag van Maxim Veys over de fusie van het SVK en Woonpunt Mechelen. Ze merkt op dat de juridische fusie nog niet gebeurd is; dat kan ook niet omdat de wetgeving dat nog niet toelaat. Ze noemt dit een verhaal van fasering. De samenwerking op het terrein tussen het SVK en Woonpunt Mechelen is eigenlijk al in 2016 gestart, en vanaf 2018 is men er ook volop voor gegaan. In het Mechelse bestuursakkoord stond duidelijk dat er, daar waar mogelijk, samengewerkt moest worden. Men heeft bekeken wat de verschillende werkwijzen zijn, en of er een gemeenschappelijke visie is. Men is vertrokken vanuit het idee dat beide organisaties tot doel hebben om huurders een warme thuis te bieden. Zo heeft men een model opgebouwd, en zo werd er vanuit Woonpunt Mechelen een dienstverleningsovereenkomst gesloten met het SVK, dat op dat moment alle ondersteunende diensten verliest. Zo werd het SVK opnieuw mee ontwikkeld. Nu werkt men samen als één geheel. Het organigram liet ook toe om de diverse personeelsleden in een gemeenschappelijke cluster te plaatsen. De spreker licht ook de verschillen toe tussen de twee organisaties. Zo is de bron van kapitaal sterk verschillend, met de eigenaarswerking en de SVK Pro-werking. Ook de manier van toewijzen verschilt sterk.

Valt dit te transponeren naar een andere woonmaatschappij? Een SVK en een woonmaatschappij delen hetzelfde DNA, vindt ze. Die structuren zijn congruent en passen zeer goed in elkaar. Los van het feit dat het hier om een centrumstad gaat, waar men goed kan samenwerken met een stadsbestuur, is er ook het aspect van geleidelijkheid. Doordat het proces geleidelijk werd aangepakt, is men nu ook klaar om de volgende fusie of overname van patrimonium te kunnen realiseren, in alle rust. Die verschillende maatschappijen die fusioneren zullen niet meteen leiden tot één grote maatschappij, maar blijven nog enige tijd functioneren als aparte entiteiten. Die verschillende bedrijfsculturen moeten langzaamaan worden samengevoegd. In Mechelen is dat proces zeer langzaam gegaan, aldus *Yvette Dierckx*. Maar ze meent dat zo'n structuur zeker transposeerbaar is, en dat zo'n werking haalbaar is binnen één maatschappij. Ze meent dat er heel wat efficiëntiewinsten mogelijk zijn.

Wat de ondersteunende diensten betreft, zijn SHM's veel beter uitgebouwd en zijn het perfecte structuren om ook de ondersteunende diensten van het SVK mee te ondersteunen. Zo kan men zoveel mogelijk mensen een zo warm mogelijke thuis bieden.

## **7. Antwoorden van HUURpunt**

*Eric Vos* van HUURpunt gaat in op de vraag van An Moerenhout rond de timing. HUURpunt heeft duidelijk gepleit voor een goede retroplanning, met alle tussenstappen, en heeft gevraagd om de timing aan te passen in functie van die retroplanning. Voor de gemeentes is er momenteel nog onduidelijkheid over de referentieregio's en over de mogelijkheden van subcomités. Op veel plaatsen is ook het inhoudelijk discours nog niet gevoerd en is de ambitie nog niet uitgewerkt. Het tijdsperspectief bestaat erin om tegen oktober 2021 een gemeenteraadsbeslissing te hebben. Deze fase lijkt hen al een moeilijke kaap om te nemen om straks binnen die woonregio's degelijke woonmaatschappijen te kunnen vormen.

In verband met de timing zou HUURpunt graag een koppeling zien met het toewijzingssysteem. De spreker erkent dat dit louter een middel is, maar het middel moet goed zijn om het doel te kunnen bereiken.

Er zal één centraal inschrijvingsregister komen, maar dat wil niet zeggen dat mensen slechts naar één punt zullen kunnen gaan om zich in te schrijven. Dat gebeurt digitaal, maar wie daar niet mee overweg kan, moet ook terechtkunnen in de verschillende antennes van de woonmaatschappijen.

Er was nog een concrete vraag naar de vrees die bestaat bij eigenaars. HUURpunt krijgt die signalen vooral van de medewerkers van de SVK's, die nu een een-op-eenrelatie hebben met de eigenaars. De eigenaars zijn, in het kader van het toewijzingssysteem, wel bezorgd over die begeleiding. Vandaag komen de SVK's vaak aan huis, en kan men zien wat er in huis gebeurt. Eric Vos vermoedt ook dat heel veel verhuurders vandaag nog niet op de hoogte zijn van wat er vandaag wordt besproken, of van de evolutie die er zit aan te komen.

Elk jaar is er een gedeelte van het patrimonium dat uit de huur gaat, en het is net daaraan dat men aandacht moet besteden. Het kan gaan om woningen die niet meer voldoen aan de kwaliteitsvereisten, die ook steeds strenger worden. Het is dan aan het SVK om de eigenaar ertoe aan te zetten om aanpassingen te doen aan de woning. Er zijn ook eigenaars die beslissen om de woning te verkopen.

Binnen deze oefening blijft het contact met de eigenaars wel essentieel; men moet die banden behouden. En men moet de eigenaars ambassadeurs maken van dit systeem, vindt hij. Mond-tot-mondreclame tussen eigenaars kan immers vaak een hefboom zijn om bijkomend patrimonium te vinden.

Hij gaat nog in op de vraag naar een overzicht van lokale engagementen. De financiële engagementen kan men perfect in kaart brengen, maar voor een aantal andere aspecten is dat minder helder. Hij denkt bijvoorbeeld aan een centrumstad die een huursubsidie geeft aan huurders van SVK-woningen. Er zijn ook provincies die inspanningen doen om renovaties te begeleiden. HUURpunt wil zich wel engageren om op korte termijn een update te geven voor 2020.

Tom De Meester had een vraag over de kerntaken en de energie die naar dit proces gaan. Eric Vos erkent dat er redelijk wat druk is, voornamelijk op het management. Tegelijkertijd zijn er ook heel wat administratieve lasten. Het komt erop neer dat de administratieve opvolging nu ook wordt verzaamd door de energie die nodig is om overleg te plegen met gemeenten en met de collega's in de werkingsgebieden.

Er loopt ook een oproep van SVK Pro, waarvoor de inschrijvingen van de project-indieners tegen 1 juli worden verwacht. Hij vermoedt dat het in het komende jaar veel energie zal vergen om in een onderhandelingsfase tot projecten te komen. Dat zal ook de volgende maanden een evenwichtsoefening blijven.

Kurt DE LOOR,  
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE  
An MOERENHOUT,  
verslaggevers

**Gebruikte afkortingen**

BSO	bindend sociaal objectief
cao	collectieve arbeidsovereenkomst
DAC	derde arbeidscircuit
FS3	Financieringssysteem 3 (Financieringsbesluit van 21 december 2012)
GSC	gewestelijke sociale correctie
IT	informatietechnologie
Maribel	model for analysis and rapid investigation of the Belgian economy (Federaal Planbureau)
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
PC	paritair comité
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VN	Verenigde Naties
vte	voltijdsequivalent / voltijdequivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten