**Afbakening werkingsgebied van de woonmaatschappij**

De lokale besturen hebben de opdracht om het werkingsgebied van de woonmaatschappij af te bakenen.

Concreet vraagt minister van Wonen Matthias Diependaele het volgende aan de gemeente.

“We vragen u om ten laatste op 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen dat u in onderling overleg bereikte, besprak op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. Het voorstel kan elektronisch ingediend worden via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be)

Bij dit voorstel bezorgt u een advies van de betrokken woonactoren en een gemotiveerde reactie van de betrokken gemeenteraden op dit advies. Deze adviezen zijn van groot belang omdat we de expertise en professionaliteit van SHM’s en SVK’s willen waarborgen (bijvoorbeeld, de aandacht voor specifieke doelgroepen of de specifieke huurdersbegeleiding) binnen de nieuw op te richten woonmaatschappij.

De Vlaamse Regering zal op basis van de voorstellen en de adviezen de werkingsgebieden vaststellen. Zijn alle voorstellen samen toch niet gebiedsdekkend, dan beslist de Vlaamse Regering over de definitieve afbakening.”

(bron: [brief minister van Wonen, 23 oktober 2020](https://mcusercontent.com/73eae623e34929f7a8e34b1bd/files/3b6e7399-dc42-4c5a-b036-9576915f856a/20201023_Brief_burgemeesters_kabinetWonen_def.pdf))

**Stappenplan**

Hieronder geven we een schematisch een stappenplan weer van de besluitvorming hierrond.

Het college van burgemeester en schepenen bereidt het dossier voor en voert beslissing van de gemeenteraad uit. Zij kan het voorstel dus op de gemeenteraad brengen en doorheen het proces terugkoppelen naar de gemeenteraad.

Naar timing toe is de gemeenteraad van oktober het start en tegelijk het eindpunt. Voor 31 oktober moet de gemeenteraad immers een beslissing genomen hebben. De agenda van die vergadering moet ten minste 8 dagen vooraf aan de raadsleden bezorgd worden. Eveneens moet het voorstel van beslissing en het bijhorende dossier ter beschikking van de raadsleden gesteld worden[[1]](#footnote-1).

De voorafgaande stappen die gevraagd worden zijn onderling overleg, een bespreking op het lokaal woonoverleg en een advies van de betrokken woonactoren waarop een gemotiveerde reactie dient te komen. De timing die daarvoor voorzien wordt is natuurlijk per gemeente wat verschillend en afhankelijk van een gemeentelijke procedures.

* Zijn er vaststaande procedures aangaande het lokaal woonoverleg, naar agendasetting en termijn van uitnodiging toe?
* Wordt het dossier besproken op een gemeenteraadscommissie? Welke zijn de interne procedures hiervoor?
* Welke overlegstructuren zijn er met naburige gemeenten? Komt bijvoorbeeld het burgemeesteroverleg periodiek samen?
* …

Het aantal SHM-woningen op het grondgebied van mijn lokaal bestuur is 1000 of hoger

Best september 2021

Uiterlijk 31 oktober2021

\*Deze stappen hoeven niet in deze volgorde te gebeuren. Men kan ook eerst een advies vragen aan de actoren en pas nadien een bespreking op het lokaal woonoverleg plannen. Eveneens kunnen deze twee stappen gelijktijdig plaatsvinden.

De gemeente of de groep van gemeenten richten een officiële adviesvraag aan de woonactoren actief op het gedefinieerde werkingsgebied.\*

Ik ben verplicht om een werkingsgebied van een toekomstige WM af te bakenen samen met buurgemeenten

Ik bepaal samen met buurgemeenten een werkingsgebied. We doen dit in overleg met de betrokken woonactoren.

De gemeenteraad formuleert een voorstel over het werkingsgebied.

Garantie van de huidige complementaire expertise van SHM en SVK in nieuwe woonmaatschappij?

Ik kan kiezen om het werkingsgebied van een toekomstige WM te beperken tot mijn grondgebied

Het lokaal woonoverleg van elke betrokken gemeente bespreekt en verleent een advies over het werkingsgebied.\*

Best voor eind juni 2021

Meer uitleg bij enkele blokjes/stappen

Het aantal SHM-woningen op het grondgebied van mijn lokaal bestuur is 1000 of hoger

Een woonmaatschappij zal minstens 1000 huurwoningen in beheer moeten hebben om een erkenning te kunnen krijgen van de Vlaamse Overheid. De woningen die ingehuurd worden op de private markt (= ‘de SVK-woningen’) worden niet meegenomen in het bepalen van deze 1000 woningen. Indien er in je gemeente dus minder dan 1000 dergelijke sociale huurwoningen zijn, zal het werkingsgebied van de woonmaatschappij sowieso uit meerdere gemeenten moeten bestaan. Slechts een twintigtal gemeenten beschikt over meer dan 1000 sociale huurwoningen.

Ook als er in de gemeente wel 1000 sociale huurwoningen zijn, kan het een meer dan valabele en te verkiezen optie zijn om te kiezen voor een werkingsgebied bestaande uit meerdere gemeenten. Redenen daarvoor zijn de huidige werkingsgebieden van de woonactoren, mogelijke schaalvoordelen en efficiëntiewinsten, dienstverlening naar kandidaat huurders in de regio, inschakeling in een bovenlokaal beleid, …. Daarom staat ook heel duidelijk geschreven dat je kan kiezen om het werkingsgebied tot één gemeente te beperken in die situatie.



De doelstelling van de bestuurlijke hervorming is ondermeer om sterke en krachtige organisaties te vormen. De woonmaatschappijen moeten de opdrachten van de SHM’s en de SVK’s kwaliteitsvol kunnen uitvoeren. De woonmaatschappij zal dus over de nodige expertise en capaciteit moeten beschikken. Verschillende deskundigheden komen aan bod: ontwikkelen van gronden, bouwen en renoveren van woningen, zoeken naar en inhuren van woningen op de private markt, huurbegeleiding, financiële deskundigheid, administratieve expertise, …. In eerste instantie zullen de betrokken actoren daar zelf een eerste (de beste?) inschatting kunnen maken.

Daarnaast is het van belang de financiering van de woonmaatschappij te bekijken. Dit zal een combinatie zijn van de huidige financieringsmechanismen. Wat betreft de SHM’s is dit (grotendeels) financiering per verrichting en de huurinkomsten, wat betreft de SVK’s is dit een subsidiëring voornamelijk gebaseerd op het aantal woningen. Die financiering zorgt ervoor dat het SVK zijn taken kan uitvoeren.

Ik bepaal samen met buurgemeenten een werkingsgebied. We doen dit in overleg met de betrokken woonactoren.

Het werkingsgebied zal dus meestal/bijna altijd bestaan uit meerdere gemeenten. De verschillende woonactoren (SHM’s, SVK’s en eventueel ook OCMW’s) in het gewenste werkingsgebied worden eveneens betrokken bij het proces. Een sterke dienstverlening aan de (kandidaat-) huurder staat immers voorop. De ideeën, meningen en mogelijkheden van de betrokken actoren is dus van groot belang (zie ook informatie bij vorige blok).

Het burgemeestersoverleg kan een rol spelen in de onderlinge afstemming in de regio.

Ik/wij richten een officiële adviesvraag aan de woonactoren actief op het gedefinieerde werkingsgebied .

Het advies van de betrokken woonactoren[[2]](#footnote-2) houdt in eerste instantie het advies in van het SVK en de SHM’s werkzaam in de gemeente.

Die actoren moeten voldoende tijd hebben om hun bestuursorgaan een advies te laten formuleren. Drie tot vier weken lijkt toch aangewezen. De vraagstelling aan de actoren moet duidelijk en helder zijn. De vraag wordt best gesteld vanuit het college van burgemeester en schepenen, gezien zij het dossier voorbereidt en een uitvoerende bevoegdheid heeft. Het is belangrijk om een uiterste datum mee te geven tot wanneer het advies kan ontvangen worden.

Indien het OCMW zelf ook sociale woningen verhuurt, kan ook hen een advies gevraagd worden. In de faciliteitengemeenten waar het bestuur van het OCMW en de gemeente nog verschillend is, lijkt dit ons aangewezen. Indien het Vlaams Woningfonds woningen verhuurt; kan ook aan hen een advies gevraagd worden.

Het lokaal woonoverleg van elke betrokken gemeente verleent een advies over het werkingsgebied.

De datum van het lokaal woonoverleg (LWO)[[3]](#footnote-3) is in principe vrij te kiezen. De gemeente heeft de verplichting om tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg te houden. Aan dit overleg nemen het OCMW, het SVK en de SHM(‘s) in de gemeente deel.

Deze datum kan de gemeente dus inplannen naargelang het proces. Eventueel kunnen naast het effectieve voorstel ook verschillende andere pistes hierop besproken worden. Voor de gemeente is het van belang dat ze de overwegingen van de bespreking op het lokaal woonoverleg kan meenemen in haar motivering van het werkingsgebied.

Het lijkt ons dat een bespreking voorafgaand aan de formele vraag naar advies aan de actoren een kans kan bieden om een constructief gesprek te houden en meer consensus te bereiken.

De gemeenteraad formuleert een voorstel over het werkingsgebied.

Een ‘door de gemeenteraad gedragen voorstel’ is dus een gemeenteraadsbeslissing. Die beslissing, en dus het voorstel naar de Vlaamse Regering toe, bevat adviezen van de woonactoren en de gemotiveerde reactie erop. In de motivering van de beslissing wordt ook de link gelegd met het proces dat gelopen is (overleg met andere gemeenten, bespreking op het lokaal woonoverleg, het burgemeesteroverleg, eventueel overleg met actoren, … )

1. Art 19 en 20 van het Decreet Lokaal Bestuur. [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 2.2. van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

   3° lokale woonactoren: de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale woonorganisaties … (red. =de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond) [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 2.2. van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen.

   2° lokaal woonoverleg: het overleg tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van de gemeente, voor de voorbereiding of de uitvoering van het lokaal woonbeleid; [↑](#footnote-ref-3)