

Overwegingen bij het afbakenen van een werkingsgebied van de woonmaatschappij

De Vlaamse Regering vraagt aan de gemeenten om tegen 31 oktober 2021 een gedragen voorstel tot werkingsgebied van de woonmaatschappij in te dienen. De Vlaamse regering bepaalde daartoe een aantal criteria: Het werkingsgebied bestaat in principe uit geografisch aansluitende gemeenten, bevat minstens 1000 sociale woningen (uitgezonderd de woningen in huur genomen op de private huurmarkt) en valt binnen de grenzen van de referentieregio. De woonmaatschappij voert de huidige SHM- en SVK taken, de complementaire expertise van de verschillende actoren moet dus gegarandeerd zijn. Gemotiveerde uitzonderingen kunnen gevraagd worden om een niet aaneensluitend werkingsgebied te vormen en om een werkingsgebied af te bakenen dat niet binnen een referentieregio valt. Deze criteria vormen het (relatief ruime) kader waarbinnen de gemeenten de oefening om het werkingsgebied af te bakenen kunnen vorm geven.

Om gemeenten te ondersteunen bij het nemen van beslissingen over het afbakenen van de werkingsgebieden, zette de VVSG een aantal vragen die kunnen oprijzen en overwegingen op een rij.

1. Wat betekent deze afbakening voor de (kandidaat) huurder?

Sneller meer woningen kunnen aanbieden aan de kandidaat huurder en een sterke(re) dienstverlening naar de huurder toe zijn twee van de doelstellingen van de vorming van de woonmaatschappij. Hoe vertaalt zich dit in het voorstel? Kan binnen het afgebakende werkingsgebied die kwalitatieve dienstverlening gegarandeerd worden? Is er de nodige capaciteit om (huur)begeleiding op te nemen? Hoe kan de samenwerking met het OCMW, de woonwinkel en andere welzijnsorganisaties in dit werkingsgebied verlopen met het oog op de woonzekerheid en ondersteuning van de huurder? Heeft deze afbakening impact op de woonkansen van de kandidaat huurder? ... Het belang van de (kandidaat) huurder binnen deze integratie mag niet vergeten worden.

2. Denk toekomstgericht.

Wat brengt de toekomst? Blijft 1000 woningen de minimale erkenningsnorm? De Vlaamse beleidsnota wonen geeft aan dat er een nieuw bindend sociaal objectief zal vastgesteld worden voor de periode 2026 – 2035. Wat zou dit kunnen betekenen voor je gemeente, maar ook voor de woonmaatschappij? Beschikt de woonmaatschappij over voldoende expertise en capaciteit om de opdrachten uit te voeren en om in te spelen op toekomstige uitdagingen? Zal de woonmaatschappij meer sociale woningen kunnen realiseren? Door zelf te woningen te bouwen op beschikbare bouwgronden, of door ze in te huren op de private woonmarkt? Welke ambitie voor het lokaal sociaal woonbeleid zetten we als gemeente voorop? Welke uitdagingen staat de gemeente nog te wachten? Delen de

naburige gemeenten dezelfde visie op sociaal wonen? Welke rol kan en zal het intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid opnemen? ... Baken een werkingsgebied af waarin zich een toekomstbestendige woonmaatschappij kan ontwikkelen.

3. Overleg met naburige gemeenten

Het werkingsgebied van de woonmaatschappij zal meestal bestaan uit meerdere gemeenten, alleen al maar om aan het criteria van 1000 woningen te voldoen. Met welke gemeente bestaat er al een goede samenwerking (bijvoorbeeld binnen het intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid), binnen woonbeleid of op gerelateerde beleidsdomeinen (bijvoorbeeld inzake dak- en thuisloosheid)? Wat betekent onze keuze voor de naburige gemeenten? Kunnen naburige gemeenten nog een werkingsgebied vormen dat voldoet aan de criteria? Wat als er bijvoorbeeld een groep (naburige) gemeenten een voorstel zou indienen dat niet voldoet aan de criteria. Wat als een (naburige) gemeente geen voorstel indient? Overleg met alle (naburige) gemeenten in de regio is belangrijk. Als lokaal bestuur doe je immers een voorstel, maar het is de Vlaamse Regering die effectief het werkingsgebied vaststelt. Vermijd dat er situaties ontstaan die geen enkele gemeente gewild heeft.

4. Denk aan de praktische haalbaarheid.

Een fusie, afsplitsing en integratie van verschillende organisaties in één woonmaatschappij is sowieso niet evident. Kunnen de woonactoren binnen het afgebakende werkingsgebied een krachtige woonmaatschappij organiseren? Welke implicaties heeft dat voor het huidige personeel? Hoe kan de nodige patrimoniumoverdracht gebeuren? Hoeveel woningen moeten overgedragen worden? Kan die overdracht gebeuren via een splitsing of fusie van de bestaande huisvestingsmaatschappijen? Wordt het SVK opgedeeld? Wat betekent dit voor de Vlaamse financiering van de woonmaatschappij? Wat houdt dit in voor het financieel engagement van de gemeente? ... Een nieuwe woonmaatschappij vormen is mensenwerk, binnen een wettelijk kader. Wees bewust van de praktische moeilijkheden en onmogelijkheden.

5. Hoe vul je de regisseursrol in het lokale woonbeleid in?

De gemeente is de regisseur van het lokale (sociale) woonbeleid. Daartoe beschikt ze over verschillende instrumenten om in te spelen op verschillende aspecten van het lokaal sociaal woonbeleid: toewijzingsreglement met gemeentelijke mogelijkheden, procedurebesluit waarin de lokale woontoets ingebed is, verwezenlijking van het BSO of afsluiten van een woonbeleidsconvenant, zetelen in het bestuur van de sociale huisvesting, ... Hoe pakt de gemeente die regierol op? Op welke aspecten van het beleid wil je als gemeente voornamelijk sturen? Hoe wordt de governance georganiseerd in de woonmaatschappij? Bieden de comités waarvan sprake in het ontwerpdecreet mogelijkheden? Is er een gemeenschappelijke, bovenlokale visie op sociaal wonen? Welke rol kan de

woonmaatschappij hierin spelen? ... De nadruk van de gemeentelijke rol in het woonbeleid ligt op het voeren van de regie. Ga na hoe je die kan invullen.

6. Wat zeggen de sociale woonactoren?

Na de afbakening van het werkingsgebied, zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen de woonmaatschappij vormen. Zij zijn dus hoofdrolspelers in dit verhaal, kunnen inzicht geven in verschillende vragen die voorliggende en zijn bepalend voor het realiseren van een sterke werkbare woonmaatschappij. De procedure voorziet ook dat bij het voorstel een advies van de betrokken woonactoren en een gemotiveerde reactie van de betrokken gemeenteraden op dit advies is gevoegd. Het is dus nuttig om op voorhand de positie, de mening en de werking van de betreffende woonactoren te kennen en hen te betrekken bij voorbereidende gesprekken.

7. Check het advies van het lokaal woonoverleg.

Het voorstel van werkingsgebied moet besproken worden op het lokaal woonoverleg. Hier zitten de betrokken lokale woonactoren samen. De verschillende meningen en overwegingen komen hier dus samen. In een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan ook een intergemeentelijk woonoverleg een meerwaarde bieden.

8. Afwijken van de vooropgestelde criteria is een factor van onzekerheid.

Een woonmaatschappij is geacht te werken binnen de grenzen van de referentieregio, in een werkingsgebied dat bestaat uit één gemeente of uit een groep van aaneengrenzende gemeenten. Gemotiveerde afwijkingen kunnen aangevraagd worden.

In welke omstandigheden is het nodig om af te wijken van de vooropgestelde criteria? Is de motivatie voldoende sterk en onderbouwd? Wat is het gevolg voor onze gemeente als de uitzondering niet aanvaard wordt? Er is overigens geen duidelijke procedure of criteria die aangeven wanneer een uitzondering aanvaard zal worden of niet. Met andere woorden, een uitzondering aanvragen houdt inherent een onzekerheid in over het antwoord erop, en dus ook over de gewenste afbakening van het werkingsgebied.

9. Maak bewuste keuzes.

Een woonmaatschappij heeft als doelstelling om mensen een betaalbare kwaliteitsvolle woning aan te bieden. Hoe passen de inhoudelijke ambities van het gemeentelijk woonbeleid hierin? Hoe kan de woonmaatschappij die gemeentelijke doelstellingen en ambities mee helpen verwezenlijken? Een oplijsting van de voor- en nadelen van elke keuze en data, aangeleverd vanuit de woonactoren en vanuit de gemeentelijke administratie kan hierbij ondersteunen.