

Bestuurlijke reorganisatie sociaal woonbeleid: naar één woonactor en versterkt publiek aandeelhouderschap

Aangepaste nota na bespreking op het dagelijks bestuur van 3 juni 2020

Dit document is bestemd voor	Dagelijks bestuur en Raad van Bestuur
Waarover gaat het?	De Vlaamse regering wil tegen 01.01.2023 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) samenvoegen tot één speler per gemeente. Ook sociale woningen van lokale besturen wil men opnemen in deze ene woonmaatschappij. Tegelijk zal het publiek aandeelhouderschap versterkt worden.
Gewenste beslissing	Goedkeuring inhoud nota
Aansluiting op strategische speerpunten VVSG	Onrechtstreeks in VVSG-memorandum : Strategisch dossier 4: armoede en ongelijkheid structureel terugdringen: ... "betaalbaar en kwaliteitsvol wonen te realiseren vragen we van de Vlaamse overheid meer investeringen in socialewoningbouw en in socialeverhuurkantoren ..."
Gerelateerde VVSG-standpunten	Nota over aangekondigde wijzigingen toewijzingsbeleid sociale huur
Verantwoordelijke stafleden	Joris Deleenheer

Belang voor de lokale besturen?

Lokale besturen zijn volgens de Vlaamse Wooncode de regisseurs van het lokale woonbeleid. Bovendien zijn ze medebestuurders in de voornaamste woonactoren.

Samenvatting standpunt.

- De VVSG ziet kansen voor een versterkte regierol van de gemeenten:
 - door de versterking van de publieke aandeelhouder in de sociale woonmaatschappij;
 - als elke publieke aandeelhouder minstens één afgevaardigde heeft in het bestuur van de woonmaatschappij
 - door één duidelijk aanspreekpunt voor de uitvoering van het sociaal woonbeleid te realiseren;
 - als de woonmaatschappijen afgebakend worden volgens bestaande intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of werkingsgebieden. De lokale besturen hebben een belangrijke stem in het bepalen van deze afbakening.

- Blijvende aandacht voor het versterken en verdiepen van bestaande instrumenten (benchmarking, visitatiecommissie) en het eventueel ontwikkelen van nieuwe instrumenten is nodig.
- De concrete (juridische) vorm van de sociale woonmaatschappij is minder van belang. Maar wel :
 - zorg dat de nieuwe actor mee kan instaan voor een verhoging van het aantal sociale woningen en het voeren van een sterk lokaal woonbeleid.
 - behoud de sterkte en specificiteit van de diverse types van actoren in de nieuwe sociale woonmaatschappij. De opdracht van de nieuwe actor bevat immers de twee historische aspecten en dat moet zich weerspiegelen in de toekomstige erkenningsvoorwaarden
 - de kandidaat-huurder: hij is 'de eerste klant' en verdient dus een werking die op hem gericht is.
 - Een grondige analyse is de basis voor beslissingen over de organisatiestructuur
- Schep duidelijkheid: juridisch en beleidsmatig willen lokale besturen en de mensen op het terrein weten waar ze aan toe zijn.
- De lokale besturen aan zet: vorm de sociale woonmaatschappijen in eerste instantie van onder uit.
 - de Vlaamse regering kan mee sturen via criteria in erkenningsvoorwaarden
 - de Vlaamse overheid kan ondersteunen via procesbegeleiding en een 'fusiebonus'
- De Vlaamse overheid dient de eventuele kosten die gemaakt worden om te komen tot één sociale woonactor op zich te nemen. Daarbij dienen lokale besturen-aandeelhouders die verplicht moeten uittreden correct vergoed te worden, waarbij het patrimonium naar waarde geschat wordt. De VVSG vraagt dat de volledige reorganisatie een "kosteloze beweging" voor de lokale besturen en woonactoren is, bovendien zonder dat het budget voor het bij creëren van sociale woningen vermindert.
- De schaal van de nieuwe sociale woonmaatschappij moet het evenwicht vinden tussen efficiëntie en nabijheid. Bestaande werkingsgebieden van andere actoren of in andere sectoren kunnen richtinggevend zijn. De werkingsgebieden van de sociale woonmaatschappijen schakelen zich in in de regiovorming, om nieuwe "verrommeling" van het bestuurlijk landschap te vermijden.
- De VVSG is er voorstander van dat lokale besturen zelf in de mogelijkheid blijven sociale woningen te bouwen en/of te verhuren.
- Het éénloketprincipe en één centrale wachtlijst die logischerwijze gepaard gaan met één woonmaatschappij per gemeente is positief. Eén centraal aanspreekpunt inzake sociale woonprojecten voor zowel de gemeente als één aanspreekpunt in de gemeente voor de kandidaat huurder, zijn een stap vooruit.

Inhoud:

1 Onderwerp van deze nota	4
1.1 Wat?	4
1.2 Belang voor lokale besturen?	5
2 Aangrenzende discussies	6
2.1 Versterken van het publiek karakter (van SHM, SVK en de nieuwe woonmaatschappij) .	6
2.2 Regiovorming: wat is goed voor het lokale woonbeleid?.....	6
2.3 Toewijzingsbeleid en opdrachten van de woonmaatschappij	6
3 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.	7
3.1 Algemene punten.....	7
3.2 Leidt dit tot een versterkte regierol voor het lokale bestuur?.....	8
3.3 Zullen ééngemaakte sociale woonmaatschappijen performanter zijn?	10
3.4 Welk werkingsgebied zal de sociale woonmaatschappij best hebben?	12
3.5 Kan het lokaal bestuur nog zelf sociale woningen verhuren?	14
3.6 Overige bezorgdheden	14
4 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt	15

1 Onderwerp van deze nota

1.1 Wat?

Deze nota gaat louter over de bestuurlijke hervorming in het sociaal woonbeleid, en besteedt geen of amper aandacht aan andere zaken die in een debat rond sociaal wonen naar boven kunnen komen. De Vlaamse regering wil tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samenvoegen in **één woonactor met maar één speler per gemeente**. De nu nog bestaande aparte sociale huisvestingsmaatschappij(en) (SHM) -vaak meerdere per gemeente- en het sociaal verhuurkantoor (SVK) moeten integreren en omgevormd worden tot de op te richten Sociale Woonmaatschappijen. Het is daarbij de bedoeling dat er per gemeente nog slechts één sociale woonactor over blijft en dat de toewijzingsregels naar elkaar toe groeien. In dit proces zullen ook de sociale huurwoningen van gemeenten, ocmw's, welzijnsverenigingen en het VWF betrokken worden.

Tegelijk wil de Vlaamse regering het publiek aandeelhouderschap versterken in de huisvestingsmaatschappijen, wat waarschijnlijk zijn doorwerking heeft in de sociale woonmaatschappij.

De Vlaamse Regering heeft verschillende motieven voor deze beleidsdoelstelling:

- het eenvoudiger maken voor de burger die een woning zoekt;
- een efficiëntie- en performantie-oefening van verschillende actoren met hetzelfde doel

- de creatie van een stabiele woonactor ter ondersteuning en uitvoering van een kwalitatief lokaal woonbeleid

Samenvattend is de doelstelling van de Vlaamse Regering om een meer performante woonactor te verkrijgen in een voor de woonzoekende burger transparante, overzichtelijke sector. Een bijkomende doelstelling is het inzetten op een sterkere regie van het lokale bestuur in het sociaal woonbeleid. De Vlaamse overheid heeft de bedoeling om in het (begin van het) najaar 2020 een eerste door de regering principieel goedgekeurde tekst te hebben. De VVSG wordt betrokken bij de voorafgaande besprekingen die de komende maanden zullen lopen.

1.2 Belang voor lokale besturen?

Voor lokale besturen is deze hervorming van belang omdat ze volgens de Vlaamse Wooncode de regisseurs zijn van het lokale woonbeleid. De regierol houdt in dat ze zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid, rekening houdend met de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen. Concreet houdt dit in dat lokale besturen onder andere zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod, inclusief sociale woonprojecten stimuleren, bijzondere aandacht hebben voor de ondersteuning van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving (inclusief de realisatie van gemengde woningbouwprojecten op maat stimuleren) bewaakt. Bovendien zijn lokale besturen medebestuurders in de voornaamste woonactoren en verhuren sommige lokale besturen zelf sociale woningen. Dit sociaal woonpatrimonium zou volgens het Vlaams regeerakkoord best opgenomen worden in de woonmaatschappij.

Een eerste reactie van de VVSG was voorzichtig positief. Deze bestuurlijke hervorming kan voordelen hebben. De VVSG erkende dat de samenvoeging tot één woonactor mogelijks een goede oplossing is om te komen tot een performant, effectief, efficiënt en betaalbaar systeem om een sociaal woonaanbod te realiseren. Wel wezen we erop dat dit sterk afhankelijk is van de modaliteiten en de concrete uitwerking. In een versterkte samenwerking tussen al de woonactoren via een stimulerend beleid kan de VVSG zich zeker vinden.

Beleidsvragen

Concrete beleidsvragen die naar boven komen zijn:

- Hoe staan de lokale besturen tegenover het principe van 1 woonmaatschappij?
- Welke principes en modaliteiten willen de lokale besturen daarbij gehanteerd zien?
- Hoe kan deze beweging de lokale besturen helpen om het lokale sociale woonbeleid te versterken?

2 Aangrenzende discussies

2.1 Versterken van het publiek karakter (van SHM, SVK en de nieuwe woonmaatschappij)

Misschien is dit geen 'verwante discussie', maar wel onderdeel van het fundamenteel debat. Het Vlaams regeerakkoord voorziet immers ook een versterking van de impact van de publieke aandeelhouders in de SHM's. Het idee is om de stemrechten van de private aandeelhouders op de algemene vergadering te beperken. Bovendien wil de Vlaamse regering dat de bestaande private aandeelhouders een uitdovend karakter krijgen, er geen nieuwe private aandeelhouders kunnen toetreden en dat bestaande private aandeelhouders hun participatie niet kunnen uitbreiden. Deze principes krijgen een decretale verankering in de Wooncode.

2.2 Regiovorming: wat is goed voor het lokale woonbeleid?

Een bestuurlijke hervorming waarvan diverse intergemeentelijke of bovenlokale actoren het onderwerp zijn, komt sowieso in aanraking met het debat rond de regiovorming. De minister van Wonen Matthias Diependaele wil immers de regionale afbakening en de vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen afstemmen op het proces van de regiovorming. Een belangrijk aandachtspunt hierin voor lokale besturen is het feit de meeste sociale verhuurders eigenlijk grote intergemeentelijke verenigingen zijn, waarop de gemeenten invloed uitoefenen via hun aandeelhouderschap. Maar hoe groter dat werkingsgebied, hoe moeilijker het is om democratische controle uit te oefenen vanuit de gemeente. Hierdoor ontglipt de verantwoordelijkheid wel eens aan het lokale politiek niveau, terwijl net bij hen de verantwoordelijkheid ligt¹. Gezien lokale besturen de decretale verplichting hebben een minimaal aantal sociale woningen in te gemeente te voorzien (BSO), moeten we dit debat zeker meenemen. De voornaamste actor om die woningen te bouwen is immers een bovenlokale 'private' speler die voor de financiering afhankelijk is van de Vlaamse overheid. Hoe houden lokale besturen voldoende regie, voldoende aansturingskracht om decretale opdrachten uit te voeren én om de problematiek op het terrein het hoofd te bieden

2.3 Toewijzingsbeleid en opdrachten van de woonmaatschappij

De Vlaamse regering voorziet ook enkele ingrijpende wijzigingen aan het toewijzingsbeleid voor een sociale woning. De bedoeling is om met één systeem te werken, gebaseerd op chronologie en lokale binding. Wel zal de gemeente maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen.

De samensmelting van de activiteiten van SVK's en SHM's moet leiden tot een hogere performantie, waarbij de complementariteit van beide actoren ook tot een meerwaarde leidt voor de woonzoekende. SHM's en SVK's hebben deels dezelfde opdracht (=

¹ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W., & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen

verhuren woningen aan woonbehoeftigen), maar ze hebben ook verschillende eigenheden en sterktes. De SHM's beheren wel een veel groter patrimonium dan de SVK's (tot ongeveer 15 keer zo veel).

Hoe zullen de verschillende kenmerken van de sociale verhuurders opgenomen worden in de nieuwe sociale woonmaatschappij? Op welke aspecten wordt de nadruk gelegd? Waar worden de prioriteiten gelegd. Dit is een essentieel onderdeel van het debat, gezien dit gaat over aanbod creëren voor woonbehoeftigen. De vormgeving van de ene woonactor is daarin cruciaal.

3 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.

Op het terrein is er veel onduidelijkheid, zijn er veel vragen en bekommernissen over de beleidsintenties die in het regeerakkoord staan en hoe die zich verder zullen ontwikkelen. Die onduidelijkheid wordt best zo snel mogelijk weggenomen.

3.1 Algemene punten

Vooraf geven we enkele heel belangrijke uitgangspunten en aandachtspunten mee:

Voor de lokale besturen is in alle discussies en debatten rond sociaal wonen het uitgangspunt dat het vergroten van het aantal en de verbetering van de kwaliteit van sociale woningen belangrijk is.

Geen bijkomende kosten

De VVSG pleit voor een 'kosteloze beweging' voor de lokale besturen en woonactoren. De Vlaamse overheid dient de eventuele kosten die gemaakt worden om te komen tot één sociale woonactor op zich te nemen, zonder dat het budget voor het bij creëren van sociale woningen vermindert. We denken daarbij aan eventuele kosten bij overdracht van het patrimonium, bij het inschakelen van juridisch advies, voor het opstellen van (notariële) akten, eventuele proceskosten, ...

Actuele waarde van de aandelen?

Een belangrijke vraag die, deels in het verlengde van voorgaande bedenking - voorligt daarbij is ook de waardebepaling van de aandelen in de sociale huisvestingsmaatschappij. Art 49§1 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de uittreedende vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij, tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald krijgen, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was. Dit lijkt dus te duiden op de nominale waarde die aandeelhouders zouden ontvangen bij uitreden.

Aandeelhouders, zowel private als publieke hebben ooit aandelen gekocht tegen een bepaalde prijs. Ondertussen heeft die huisvestingsmaatschappij patrimonium opgebouwd, hebben lokale besturen waarschijnlijk op verschillende manieren ondersteuning gegeven aan die sociale huisvestingsmaatschappijen. De (reële) waarde van de aandelen zal (waarschijnlijk) enkel gestegen zijn. Wat zal dit betekenen als de nieuwe sociale woonmaatschappij woonpatrimonium moet 'overkopen' van (en eveneens verkopen aan) een andere sociale huisvestingsmaatschappij, omdat die niet langer daar actief mag zijn? De actuele waarde van de aandelen zal dus veel hoger zijn. Het kan enerzijds niet zijn dat lokale besturen deze gestegen waarde niet gehonoreerd zien, en anderzijds moet ook vermeden worden dat er door deze verplichte transfer minder geld beschikbaar is om te focussen op de basisdoelstelling: meer sociale woningen aanbieden. Uiteraard pleiten we er niet voor dat lokale besturen financiële winst maken bij de vorming van woonmaatschappijen, wel dat er geen verlies mag zijn ten koste van de lokale besturen. Hier moet een evenwicht gevonden worden. Lokale besturen, en ruimer aandeelhouders, moeten op voorhand heel duidelijk weten wat de beweging tot één woonactor op dit vlak betekent.

Juridische en beleidsmatige duidelijkheid

Algemeen willen we ook de nadruk leggen op een **gedegen juridische vormgeving en begeleiding**. Hiermee bedoelen we dat voor alle betrokkenen de gevolgen heel duidelijk moeten zijn en dat 'alle losse eindjes' een oplossing moeten hebben. Hoe wordt omgegaan met bestaande projecten waaraan SHM's of SVK's zijn gestart? Kunnen die overgenomen worden door de nieuwe woonmaatschappij? Blijven die verder werken op eigen houtje? Wat is het toekomstperspectief voor die SHM's die nergens de eengemaakte woonmaatschappij dreigen te worden? Hoe garandeert men dat de SVK huurcontracten blijven gelden (en dat er geen woningen verloren gaan), hoe garandeert men de tewerkstelling van de huidige personeelsleden, wat gebeurt er met hun verworven rechten, , in het bijzonder moet er aandacht zijn voor de gevolgen voor de enkele SVK's die een OCMW-welzijnsvereniging zijn....

3.2 Leidt dit tot een versterkte regierol voor het lokale bestuur?

De focus voor de VVSG ligt op de vraag hoe die beweging naar één woonmaatschappij per gemeente kan bijdragen tot een grotere regie van het lokaal bestuur? Voor VVSG is het evident dat de sociale koopsector best mee geïntegreerd worden in de bestuurlijke hervorming naar één woonmaatschappij per gemeente.

Hogere bestuurskracht van de gemeente in de woonactor

Het feit dat men het privaat aandeelhouderschap wil beperken, en dus de stem van de publieke actoren in de woonmaatschappij wil versterken, kan hier zeker toe bijdragen. Het kan lokale besturen in de mogelijkheid stellen om het beleid van de SHM's meer dan vandaag mee uit te tekenen. Door een nog grotere verwevenheid tussen het lokaal bestuur en de woonactor, ontstaan - misschien meer dan vandaag- kansen om die woonactor meer betrokken te laten zijn bij het gemeentelijk beleid en die actiever in te schakelen in ruimtelijke ontwikkelingen en in het

breder sociale (woon)beleid. Door de betrokkenheid van het lokaal bestuur in de verschillende publieke actoren (woonmaatschappij, streekontwikkelingsintercommunale, autonoom stadsontwikkelingsbedrijf, ...) die gronden en patrimonium verwerven om nadien betaalbaar of sociaal op de koop- of huurmarkt te brengen, kan de concurrentie tussen die verschillende spelers vermeden worden (bv. op vlak van grondverwerving). De kansen op afstemming en samenwerking tussen die actoren om tot betere, diverse projecten te komen kan door die verwevenheid ook groeien.

Bijkomend kan het interessant zijn om in functie van de bredere ruimtelijke ontwikkelingen en het bredere (sociale) woonbeleid na te denken over de 'opdrachten en taken' van de nieuwe sociale woonmaatschappij. Een sterke publieke sociale woonmaatschappij biedt immers kansen om ook de nieuwe woontrends zoals cohousing, tiny houses, ... kwalitatief en betaalbaar voor het doelpubliek uit te bouwen. Uiteraard dienen een aantal belendende beleidsmateries aangepakt te worden (vb toewijzingsregels), maar een verruimde blik op het wonen van de toekomst, biedt opportuniteiten aan sterke lokale besturen en woonmaatschappijen.

Een belangrijke voorwaarde is dan wel dat elke publieke aandeelhouder minstens één afgevaardigde heeft in het bestuur van de woonmaatschappij. Het huidige BVR inzake de beheersaspecten van de SHM's beperkt het aantal leden van de raad van bestuur nu op basis van het aantal verhuurde woningen. Een toevoeging dat minimaal elke publieke actor is vertegenwoordigd zou logisch zijn. Daarentegen moeten we wel aangeven dat blijkens de cijfers de publieke aandeelhouders vandaag al het sterkst vertegenwoordigd zijn in de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ook vandaag kunnen ze dus al het beleid van de sociale huisvestingsactor mee sturen.

Meer regie door het lokale bestuur?

Sinds de invoering van de Vlaamse Wooncode werd de regierol van het lokale bestuur telkens versterkt. Tegelijk kregen ze ook steeds meer taken en opdrachten. Om de regierol effectief te kunnen opnemen en om alle opdrachten te kunnen uitvoeren zijn middelen en instrumenten nodig. Het lokale bestuur heeft zeker een aantal regie-instrumenten om het lokaal woonbeleid vorm te geven: het lokaal woonoverleg, de lokale woontoets, het opmaken van lokale toewijzingsreglementen, het verplicht maken van het conformiteitsattest, een leegstandsbelasting heffen, Een belangrijk 'instrument' die ondertussen in het overgrote deel van de gemeenten gebruikt wordt, is het IGS. Dit werpt, onder andere door de opbouw van expertise in alle deelnemende gemeenten, zijn vruchten af – zie ook de evaluatie hierover van het Steunpunt Wonen enkele jaren geleden. Via het IGS worden financiële middelen en vooral ook veel expertise gebundeld. Het is dus zeker een piste om daar waar er IGS'en zijn, die ook een rol te laten spelen in de beweging naar de éne woonactor. (zie 4.3). Dat schept waarschijnlijk immers meer mogelijkheden om de regierol effectief op te nemen.

Het lokaal bestuur, en de schepenen van woonbeleid, kan dus vandaag zeker het lokaal woonbeleid coördineren en regisseren. Het is de vraag of de regiemogelijkheden groter zijn als

slechts één actor actief is. Voor lokale besturen is het alvast makkelijker en duidelijker als er één aanspreekpunt is voor de uitvoering van het sociaal woonbeleid.

Een eventuele vrees dat het monopolie van die ene woonmaatschappij leidt tot onderpresteren of andere negatieve effecten (minder efficiënt, minder gedreven, minder meewerkend, ...); kan waarschijnlijk ondervangen worden door de bestuurskracht van de gemeente in de sociale woningmaatschappij te versterken, zoals eerder aangehaald. Daarnaast kunnen ook vormen van benchmarking (gebaseerd op de visitatierapporten) en monitoring vanuit de Vlaamse overheid aangewezen zijn.

Nieuwe instrumenten?

Er kan ook nog gedacht worden om de regierol te versterken door bijvoorbeeld budgetten voor sociale huisvesting, die nu op Vlaams niveau toegekend worden, deels te verschuiven naar het lokale niveau om zo nog meer impact te kunnen hebben op sociale woonprojecten. Ook kan er gedacht worden om het BSO op het niveau van de sociale woningmaatschappij te leggen. Men kan ook denken aan verveningsmechanismen en instrumenten te ontwikkelen om een bovenlokaal/regionaal woonbeleid te faciliteren. Een bovenlokaal beleid kan wel slechts mits erkenning van de gemeentelijke regierol. Die mag hierdoor niet onderuit gehaald worden. Mogelijks kan dit leiden tot nieuwe dynamieken. Maar dit zijn elementen en overwegingen die in een verder debat kunnen meegenomen worden.

3.3 Zullen ééngemaakte sociale woonmaatschappijen performanter zijn?

De Vlaamse Regering wil komen tot ééngemaakte sociale woonmaatschappijen onder andere omwille van een hogere performantie waarbij de complementariteit van beide actoren leidt tot een meerwaarde voor de woonzoekende. Met beide actoren worden de sociale huisvestingsmaatschappijen (zowel koop, huur als gemengde maatschappijen) en de sociale verhuurkantoren bedoeld. Men wil ook komen tot de uitvoering van een kwalitatief lokaal woonbeleid door het samenbrengen van actoren. Dit hangt dus met andere woorden samen met een hogere efficiëntie en effectiviteit van de uitvoering van de opdrachten.

Pluspunten

Theoretisch lijkt het terecht dat een integratie tussen beide actoren pluspunten zou kunnen opleveren. Er zullen ongetwijfeld kosteneffectiviteits- en efficiëntiewinsten te boeken zijn. We denken aan diensten en opdrachten (ICT, boekhouding, communicatie,, HR, overheidsopdrachten, huisvesting voor organisatie, technische dienst, opvolging huurders en huurovereenkomsten, ...) die gezamenlijk kunnen , maar ook aan het samenbrengen van expertise en deskundigheid zowel op organisatorisch als bestuurlijk vlak, het kunnen aanbieden van een bredere waaier van dienstverlening (huurbegeleiding renovatie op de private markt, ...) voor alle huurders.

Zo'n geïntegreerd model kan als voordeel hebben dat kennis en ervaring van de twee types van organisaties worden gebundeld, zodat met dezelfde middelen misschien meer resultaat bereikt wordt en waardoor de organisatie sterker wordt. Anderzijds kunnen we ons vragen stellen naar

de beheersbaarheid door één actor. Dit hangt ook nauw samen met de schaalgrootte (zie 3.4). Tegelijk zien we op het terrein dat beide organisaties, onder impuls van de een nauwere opvolging en nieuwe regelgeving de laatste jaren op alle vlakken professionaliseren. Een gedegen analyse vooraf is dus noodzakelijk.

Risico op verlies complementariteit

Tegelijk bestaat dan de kans dat de eigenheid van beide types van organisaties dan verdwijnt, terwijl in de complementariteit net een sterkte ligt. Door het voornemen om de toewijzingsmethodiek van het SVK op te heffen (zie eerder) lijkt die complementariteit op voorhand al weggenomen. Een ander -algemeen aanvaard- sterk punt van de SVK-werking is de huurbegeleiding die men biedt. Gezien het SVK patrimonium veel kleiner is dan het SHM patrimonium, bestaat het risico dat die begeleiding op de achtergrond verdwijnt in een grotere organisatie, omwille van middelengebrek, omwille van het verderzetten van de werking van de SHM, Doordat SVK's en SHM's een ander werkingsgebied hebben vandaag, is het gevaar op versnippering van die expertise is huurbegeleiding sowieso groot. Men zal immers de facto een versplintering krijgen van de huurbegeleiders. De vrees bestaat dus dat er een herhaling van de jaren '80 zal ontstaan, toen welzijnsorganisaties en OCMW's SVK's oprichtten om oplossingen te vinden voor de woonproblemen van de meest kwetsbaren. Een vaste plaats van beide opdrachten in de regelgeving omtrent de nieuwe woonactor en monitoring van de uitvoering ervan kan dit ondervangen.

'Eén loket principe'

Meer transparantie en klantvriendelijkheid zijn eveneens motieven van de Vlaamse regering om deze bestuurlijke reorganisatie op te zetten. Het is belangrijk deze motieven te bekijken vanuit het oogpunt van de kandidaat-huurder: hij is 'de eerste klant' en verdient dus een werking die op hem gericht is. Voor die huurder moet de werking in eerste instantie transparant zijn.

De VVSG kan de motieven inzake klantvriendelijkheid en transparantie onderschrijven. Het ligt voor de hand dat als slecht één organisatie sociale woningen realiseert en verhuurt, dit een meer éénduidige en uniforme organisatie van de sector toelaat. In hoofde van de kandidaat-huurder zal het ook makkelijk zijn om te weten waar hij terecht kan als hij een sociale woning wil huren. Dit 'één deur' of 'één loket' principe zal zonder twijfel een meerwaarde zijn. Verdergaand zou het logisch en goed zijn dat er ook een ééngemaakte wachtlijst komt. Zowel voor de kandidaat huurder als voor het lokaal bestuur is dit transparant en voor een lokaal bestuur geeft het de mogelijkheid een beter overzicht te krijgen van het woningpatrimonium (minder versnippering over verschillende actoren)

De eerste stap om die uniformiteit en transparantie te realiseren, in hoofde van de kandidaat-huurder moet dan ook één inschrijvingsregister zijn.

Organisatievorm

Rationalisering van het sociaal woonlandschap kan verschillende vormen aannemen. Een efficiënte organisatie van het sociaal woonbeleid, zowel in regelgeving als op organisatieniveau is essentieel. Het bewaren van de eigenheid, de cultuur, de specifieke kwaliteiten en expertise

van de huidige actoren, die complementair zijn, dienen in een toekomstig model overeind te blijven. De opdracht van de nieuwe actor bevat immers de twee historische aspecten en dat zou zich dan ook moeten weerspiegelen in de toekomstige organisatie.

Dit kan ons inziens op verschillende manieren:

- Een volledige fusie van de actoren tot één nieuwe woonmaatschappij, zoals het Vlaams regeerakkoord stipuleert. In de erkenningsvoorwaarden kan dan opgenomen worden dat er zowel moet ingezet worden op woningen inhuren op de private huurmarkt als op het zelf bouwen van woningen. Er kan ook een minimaal aantal huurbegeleiders opgenomen worden dat de woonmaatschappij in dienst moet hebben. Ook via de financiering kan hier op gestuurd worden. Men zou financiering vanuit de Vlaamse overheid kunnen afhankelijk maken van het uitvoeren van verschillende opdrachten.
- Een verregaande integratie van verschillende actoren in één structuur (cfr gemeente en OCMW's of het model van een 'moederbedrijf met holdings'). Er kan bijvoorbeeld één raad van bestuur en één directie zijn, maar de verschillende actoren kunnen autonoom werken.
- Een formele samenwerking tussen op zichzelf staande actoren.

In de laatste twee modellen zal het makkelijker zijn om de sterktes en kenmerken van beide modellen te behouden. Die laatste twee modellen zijn waarschijnlijk ook sneller te realiseren, en zullen (mogelijks) een minder grote impact hebben op de werking op het terrein. Anderzijds houden ze minder het idee in van één woonmaatschappij als zijnde één actor.

De concrete vorm is voor lokale besturen echter minder van belang. Wel belangrijk is dat er één aanspreekpunt is om het aanbod aan sociale woningen te verhogen en een goed lokaal woonbeleid te voeren. Die nieuwe woonmaatschappij vormt dan als het ware een soort van uitvoeringsagentschap lokaal woonbeleid, die mogelijks ruimere taken dan sociale huur kan opnemen. Ze zouden ook een rol kunnen spelen in het voorzien van tijdelijke woonoplossingen.

3.4 Welk werkingsgebied zal de sociale woonmaatschappij best hebben?

Er kan slechts één woonmaatschappij per gemeente zijn volgens het Vlaamse Regeerakkoord. Uiteraard heeft de Vlaamse regering niet de bedoeling om 300 woonmaatschappijen te vormen. Dit zou ook niet zinvol zijn. Een woonmaatschappij zal dus bijna altijd actief zijn in meerdere gemeenten. Er zijn heel wat overlappings tussen SHM, SVK en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid. Hoe en wie bepaalt welke woonmaatschappij in welke gemeente(n) zal werken.

De lokale besturen zijn aan zet

Het is evident dat dit in overeenstemming met het beginsel van vertrouwen in de lokale en vennootschapsrechtelijke autonomie, met andere woorden van onder uit, groeit. Lokale besturen moeten aan zet zijn, want de woonmaatschappijen zijn immers de bevoorrechte partners van de lokale besturen om het lokaal sociaal woonbeleid uit te voeren. We menen

daarnaast dat bij de vorming van de woonmaatschappijen best rekening wordt gehouden met de bestaande (relevante) regio's. We kunnen hier de burgemeesterfora naar voor schuiven, waardoor de VVSG zich op dit vlak inschrijft in het *regeerakkoord waarin staat dat regiovorming van onderuit moet worden opgebouwd en gedragen door de lokale besturen. De burgemeesters van de betrokken lokale besturen vormen de spil van deze regiovorming.* Hierdoor willen we vermijden dat er een nieuwe verrommeling van het bestuurlijk landschap komt.

Dit betekent uitdrukkelijk niet dat er binnen de grenzen van een burgemeestersoverleg slechts één woonmaatschappij actief is. Wel houdt dit in dat geen enkele woonmaatschappij actief is in twee burgemeesterfora.

Niet te groot, niet te klein

Ook de schaalgrootte zelf is een aspect die moet bekeken worden. Daar waar men vaak nogal snel denkt dat hoe groter een maatschappij is, hoe efficiënter ze zal werken bleek uit onderzoek van steunpunt wonen dat dit niet altijd zo is. Die eerste gedachte komt vermoedelijk van de vaststelling dat de gemiddelde werkingskosten van een SHM of SVK dalen naarmate de schaal groter is. Maar ook deze vaststelling is te nuanceren. Het is immers zo dat uit onderzoek blijkt dat naarmate een organisatie groter wordt, de bijkomende output wordt gerealiseerd aan een relatief hogere kost. Daarnaast moet de schaal en nabijheid altijd in evenwicht zijn om een goede dienstverlening te kunnen blijven aanbieden. Een te groot werkingsgebied lijkt alvast niet aangeraden. Hoe groot een sociale woonmaatschappij dan best is, is geen exacte wetenschap. Het lijkt zinvol om zich te richten op de bestaande samenwerkingsverbanden en netwerken tussen gemeenten. In kader van de regierol van de lokale besturen, en van het uitvoeren van een sterk lokaal woonbeleid, kunnen misschien de IGS'en (ondertussen 70 IGS'en in 255 gemeenten) op veel plaatsen richtinggevend zijn. Die gemeenten werken immers al samen aan lokaal woonbeleid.

De Vlaamse Regering zet in op efficiëntiewinsten en op stabiele professionele organisaties. Daartoe wil zij (waarschijnlijk) ook de vorming deels sturen, via nieuwe erkenningsvoorwaarden. Op die manier zal men een bepaalde schaalgrootte en kwaliteit nastreven. Mogelijke criteria kunnen zijn:

- Een minimum aantal sociale huurwoningen beheren.
- Een minimum aantal private woningen in huur hebben.
- Een minimum aantal inwoners in het werkingsgebied.
- Een minimum aantal gemeenten bedienen
- Een aaneensluitend werkingsgebied vormen
- Geen 'donut' werkingsgebied
- Afgelijnd zijn op een bestaand werkingsgebied van een intergemeentelijke samenwerking (zorgregio, eerstelijnszone, IGS lokaal woonbeleid, huidige SHM of SVK, intercommunale...)

Mogelijks zijn er nog andere.

De VVSG is van mening dat in eerste instantie de vorming van de woonactor van onderuit, organisch moet groeien. Pas in tweede lijn kan er een kader vanuit Vlaanderen aangeboden worden.

3.5 Kan het lokaal bestuur nog zelf sociale woningen verhuren?

Het beleidsvoornemen houdt ook in dat het aangewezen is ook de sociale woningen van alle andere kleinere verhuurders in te brengen in de ene woonmaatschappij. Concreet betekent dit dus dat men niet langer wil dat lokale besturen zelf woningen sociaal zullen verhuren. Men beschouwt het bezitten en verhuren van sociale woningen niet als een hoofdactiviteit voor de gemeenten en OCMW's. Het gaat vaak over kleine aantallen, waardoor de vraag terecht kan zijn of het omwille van efficiëntieredenen opportuun is dat een lokaal bestuur zelf nog optreedt als sociale verhuurder. De taken en verplichtingen voor een sociale verhuurder zijn immers, ongeacht de schaal waarop men optreedt, dezelfde: zo zal ook een kleinschalige verhuurder bijvoorbeeld een intern huurreglement en een kandidatenregister moeten aanleggen, periodiek een actualisatie doorvoeren, overeenkomsten en reglementen aanpassen naar aanleiding van wijzigende regelgeving, moeten huurders worden opgevolgd, enz. Uit vaststellingen van de toezichthouder blijkt ook dat lokale besturen deze taken en verplichtingen vaak onvoldoende uitvoeren.

Lokale autonomie

Daarentegen blijft het principe van lokale autonomie staan. Een gemeente of OCMW moet de mogelijkheid blijven hebben om alle zaken van lokaal belang te kunnen opnemen (of om een nood te ledigen). Zij moeten dus ook de mogelijkheid blijven hebben om een eigen woonaanbod te ontwikkelen, dat eventueel kan afwijken van het door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gerealiseerde aanbod.. Vanuit de regisseursrol van de gemeenten op vlak van lokaal woonbeleid zijn zij daarenboven ook verantwoordelijk voor het behalen van het bindend sociaal objectief. In bepaalde gevallen zullen lokale besturen misschien zelf woningen moeten kunnen bouwen om dit objectief te realiseren. Het is uiteraard evident dat als lokale besturen zelf sociale verhuurder zijn dat zij de vigerende regels naleven en toepassen. Mogelijks is ondersteuning hiervoor nodig.

Een tussenpositie voor het huidige patrimonium kan de suggestie zijn OCMW's en gemeenten sterk aangemoedigd worden (via incentives?) hun patrimonium in beheer te geven aan de woonmaatschappij.

3.6 Overige bezorgdheden

De overblijvers?

Eén van de vragen of problemen die zal moeten opgelost worden ook is wat er gebeurt met die maatschappijen die nergens de sociale woonmaatschappijen worden. Wat gebeurt met dat patrimonium? Hoe gaat het verder met huidige bouwprojecten? En wat gebeurt er met SVK's die uiteindelijk verdeeld worden over verschillende woonmaatschappijen? We denken daarbij ook aan het personeel. Het risico bestaat dat door de onduidelijkheid verschillende goede medewerkers uit de sector verdwijnen? Het is nodig dat zij een goed perspectief hebben.

Timing is moeilijk

De VVSG wil wel waarschuwen dat we moeten vermijden ons te verliezen in structuurdiscussies en organisatiebelangen die veel tijd en energie gaan opslorpen, waar het werk op het terrein onder lijdt. De laatste jaren zijn er tussen de SHM's al heel wat fusies geweest en het blijkt dat dit wel lukt, maar ze geven wel aan dat dit een enorme extra belasting is op de werking. Daarenboven gaat het in dit verhaal om een complexere oefening met meerdere en verschillende actoren, die heel snel moet gebeuren. 1 januari 2023 is morgen! Bovendien staan er tegelijkertijd ook ingrijpende wijzigingen inzake de toewijzing van sociale woningen op stapel.

Ondersteuning

Bij de vorige grote fusiebeweging van de SHM's voorzag de Vlaamse overheid een 'fusiebonus'. Mogelijks kan deze incentive ook hier een rol spelen. Ook het aanbieden van een procesbegeleider om deze complexe oefening lokaal te voltooien kan een meerwaarde betekenen.

4 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt

Een grotere regierol voor het lokale bestuur

Een bestuurlijke hervorming van het sociaal woonlandschap waarbij de regie van het lokaal bestuur in het woonbeleid versterkt wordt biedt kansen:

- door meer impact te geven aan het lokaal bestuur in de woonmaatschappij door het versterken van het publieke karakter. Elke publieke aandeelhouder moet dan wel een plaats kunnen hebben in het bestuur van de woonmaatschappij
- door één duidelijk aanspreekpunt voor de uitvoering van het sociaal woonbeleid te realiseren. Die nieuwe woonmaatschappij kan dan fungeren als een soort van uitvoeringsagentschap lokaal woonbeleid, die mogelijks zelfs ruimere taken dan sociale huur kan opnemen.
- Als de woonmaatschappij wordt afgestemd op het intergemeentelijk regionale woonbeleid dat de afgelopen jaren van onderuit is ontstaan. De lokale besturen moeten een belangrijke stem kunnen hebben in het bepalen van het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Wel vragen we blijvende aandacht voor het versterken en verdiepen van bestaande instrumenten (benchmarking, visitatiecommissie) en het eventueel ontwikkelen van nieuwe instrumenten.

Discussie over structuren is niet de eerste prioriteit, wel het vrijwaren van de sterktes van alle actoren

In welke organisatiestructuur sociale woningen aangeboden worden is niet de belangrijkste vraag. We moeten vermijden ons te verliezen in structuurdiscussies en organisatiebelangen die veel tijd en energie gaan opslorpen, waar het werk op het terrein onder lijdt. De voornaamste

beweegreden om te evolueren naar één woonmaatschappij moet een inhoudelijk motief kennen: een sterker sociaal woonbeleid dat zorgt voor meer kwaliteitsvolle betaalbare woningen voor woonbehoeftigen en een transparante vlotte toegang tot een sociale woning voor de kwetsbare huurder. De doelgroep moet dus altijd voorop staan. Daartoe dienen de eigenheid, cultuur, specifieke kwaliteiten en expertise van de huidige actoren, die complementair zijn, in een toekomstig model overeind te blijven. Een gedegen analyse is dan wel de broodnodige basis om dit vorm te geven.

De kandidaat-huurder is de eerste klant

De VVSG steunt de positieve elementen van de bestuurlijke reorganisatie zoals de 'klantvriendelijkheid', en de 'eenduidigheid' naar de kandidaat - huurder toe. Die kandidaat-huurder is de eerste klant. Eén centrale wachtlijst per gemeente (of per werkingsgebied of per regio (=burgemeesterfora)), en één centraal aanspreekpunt voor zowel de gemeente als één aanspreekpunt in de gemeente voor de kandidaat huurder zijn dan een stap vooruit, hoe dit ook georganiseerd wordt.

Schaalgrootte aligneren op bestaande werkingsgebieden

De schaal van de nieuwe sociale woonmaatschappij moet het evenwicht vinden tussen efficiëntie en nabijheid. Bestaande werkingsgebieden van andere actoren of in andere sectoren kunnen richtinggevend zijn. De VVSG pleit voor een beweging van onder uit, met ondersteuning van Vlaanderen (procesbegeleider, 'fusiebonus'), waarbij de Vlaamse regering mee kan sturen via criteria in de erkenningsvoorwaarden. Het IGS lokaal woonbeleid kan hier ook rol spelen. Binnen de nieuw te ontstane werkingsgebieden is het zinvol om zich in te schakelen in de regiovorming, op basis van de burgemeesterfora.

De VVSG pleit voor het verder mogelijk maken dat lokale besturen zelf sociale woningen bouwen en/of verhuren.

In het verdere debat is het ook belangrijk om bepaalde bezorgdheden mee te nemen, zoals onder andere:

- er moet ondersteuning zijn in transitiekosten voor alle actoren
- transparant juridisch kader dat duidelijkheid biedt aan alle actoren