



DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN  
BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van decreet houdende de invoering van  
begeleidende maatregelen ter bevordering van de  
performante werking van de sociale woonorganisaties  
- Tweede principiële goedkeuring

### 1.1 Situering

Op 15 juli 2016 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties

### 1.2 Context

Dit ontwerp voorziet in een reeks efficiëntie- en outputverhogende maatregelen en een beperkt aantal louter juridisch technische wijzigingen bedoeld om een optimaler functioneren van de sociale woonorganisaties toe te laten.

Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 dat voorziet dat alle sociale huisvestingsmaatschappijen “tegen 2019 een minimale schaalgrootte van ten minste 1000 sociale woningen in een al dan niet aaneengesloten werkingsgebied moeten hebben”.

### 1.3 Samenvatting

De belangrijkste wijziging die wordt doorgevoerd is het opleggen van een minimale schaalgrootte aan de sociale huisvestingsmaatschappijen met ingang van 1 januari 2019. Om erkend te worden en te blijven zullen alle Sociale huisvestingsmaatschappijen een sociaal huurpatrimonium in beheer dienen te hebben van minstens 1000 woningen.

Een uitzonderingsregeling werd voorzien van 5 jaar om bestaande maatschappijen toe te laten zich naar de norm te conformeren. Nieuwe maatschappijen beschikken over een termijn van 10 jaar om zich naar de norm te schikken.

Ten aanzien van de eerste versie van het voorontwerp werden een aantal wijzigingen doorgevoerd.

In het ontwerp voor de eerste principiële goedkeuring werd geen rekening gehouden met de sedert 1 januari 2016 van kracht zijnde erkenningsvoorwaarde inzake samenstelling van de

raden van bestuur van de SHM's (art. 3, eerste lid, 6° Erkenningenbesluit, ingevoerd bij art. 19 BVR 16/05/2014 met inwerkingtreding 01/01/2016). Deze vergetelheid wordt hier rechtgezet.

De mogelijkheid tot het bekomen van uitstel wordt afhankelijk gemaakt van

1° een toelichting bij de inspanningen voor de aangroei van het sociaal woonaanbod, geleverd tot de vraag om uitstel en de omstandigheden die een aangroei tot de minimumschaalgrootte hebben verhinderd;

2° ingeval een fusie tussen SHM's in het vooruitzicht wordt gesteld, kan een aanvraag volstaan mits mededeling van het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel ter griffie van de rechtbank van koophandel. Dit wijst immers op een vergevorderd stadium in de fusieprocedure. Kan dergelijk bewijs niet worden aangeleverd, zal een stappenplan ter beoordeling moeten worden voorgelegd waarin het traject naar een uiteindelijke fusie per 1 januari 2024 wordt gerealiseerd. Dit plan dient alleszins te voorzien in de neerlegging van een fusievoorstel uiterlijk dertig maanden vóór het verstrijken van de uitsteltermijn. Die periode dient te volstaan voor het doorlopen van de fusie-voorbereidende handelingen; tegelijk garandeert de restlooptijd dat een fusie binnen de voorziene uitsteltermijn gefinaliseerd kan worden.

3° voor maatschappijen die eigenstandig de minimumschaalgrootte wensen te behalen binnen de gestelde termijn, wordt eveneens voorlegging van een stappenplan gevraagd.

Voor het afdwingen van de minimumschaalgrootte wordt de Vlaamse Regering de mogelijkheid toegekend een regeringscommissaris aan te stellen die bij tegenkanting of interne obstructie zich in de plaats kan stellen van de vennootschapsorganen met het oog op doorvoering van de noodzakelijke herstructureringsopdrachten.

De rol van de regeringscommissaris werd ten aanzien van de oorspronkelijke versie geëxpliciteerd. De regeringscommissaris zal ten aanzien van onwillige sociale huisvestingsmaatschappijen in een eerste fase gelast worden met een tijdelijke opdracht, erop gericht de herstructureringsmogelijkheden voor de SHM te onderzoeken.

In een tweede fase kan de Vlaamse Regering in een nieuw besluit gebaseerd op de bevindingen van de regeringscommissaris opteren voor de aangewezen herstructureringsopdracht. In de vorige versie was de rol van de regeringscommissaris beperkt tot het onderzoeken van de haalbaarheid van een fusie en desgevallend de opmaak van een fusievoorstel. In de huidige versie worden zijn mogelijkheden uitgebreid tot het onderzoek en het voorstellen van alle herstructureringsmogelijkheden uit boek XI van het Wetboek van Vennootschappen. Hij kan bijvoorbeeld nu ook opteren voor een voorstel tot splitsing of een voorstel tot inbreng van algemeenheid of van een bedrijfstak.

Wordt geen andere SHM bereid gevonden mee te werken aan een oplossing die tot schaalvergroting leidt, kan tot intrekking van de erkenning besloten worden. Daarbij zal de regeringscommissaris de ontbinding en vereffening van de vennootschap begeleiden o.a. met het oog op de bescherming van het sociaal woonpatrimonium.

Een gelijkaardige regeling wordt voorzien voor de SVK's.

## **2. Advies Vlaamse Woonraad**

Het advies van de Vlaamse Woonraad (Advies 2016-13) werd gegeven op 08 september 2016. Hieronder wordt de repliek op het advies weergegeven.

### **Beknopte inhoud van het ontwerp**

In aanvulling op de “Beknopte inhoud van het ontwerp”, weergegeven in het advies kan gesteld dat de invoering van een minimale schaalgrootte van 1000 beheerde sociale huurwoningen geen disruptieve maatregel betreft. Het inschrijven van deze norm in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 dient mede gezien in het licht van de aanvullende erkenningsvoorwaarde ingeschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen van 22 oktober 2010. Art. 3,5° van dit Besluit voorziet ook vandaag: “Om als SHM erkend te kunnen worden en te blijven, moeten vennootschappen als vermeld in artikel 2, 5° aantonen dat zij voldoen aan door de minister te bepalen minimale capaciteiten inzake patrimonium, interne controle en administratieve ondersteuning, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang en de locatie van de maatschappijen”. Deze minimale capaciteiten worden in het ontwerp geconcretiseerd en op decretaal niveau ingeschreven als erkenningsvoorwaarde.

### **Bespreking van het ontwerp - Algemeen**

De Raad wijst er op dat de voorgestelde decreetwijziging een groot aantal SHM's zal aanzetten tot fusie, en vraagt daarbij om de werkingsgebieden in overeenstemming te brengen met woonregio's en een bovenlokale aanpak. Daarmee onderschrijft de Vlaamse Woonraad in feite de noodzaak en proportionaliteit van het decreet dat de invoering en concretisering van sancties beoogd om de vanuit het gewestelijk beleid gewenste doelstelling inzake sociale huisvesting te bereiken. Het doel van deze sanctieregeling is niet ze toe te passen, maar wel normconformering te benaarstigen. De autonomie van de SHM's moet toelaten, binnen het decreetale kader, de voor hen gewenste bovenlokale aanpak en invulling van de woonregio's te realiseren.

### **Erkenningsvoorwaarden SHM**

**Decretale verankering :** De instemming van de Raad met de opschaling van de erkenningsvoorwaarden naar het decreetale niveau toont de noodzaak, minstens het nut van deze maatregel aan. Wel stelt de raad het voor alsof de schaalgrootte een nieuwe erkenningsvoorwaarde betreft, terwijl het in feite de concretisering betreft van een al bestaande aanvullende erkenningsvoorwaarde (supra).

**Schaalgrootte :** De raad vraagt om een herbekijken van de minimumschaalgrootte in “samenhang met de beleidslogica van de visitaties”. Daarbij kan opgemerkt dat de visitaties op dit ogenblik nog te eenmalige en te onvolledige informatie leveren om hieruit tastbaar statistisch materiaal te halen. Vandaar dat de relatie tussen kwantitatieve minimumschaalgrootte en kwalitatieve meerwinsten enkel benaderd kan worden door het betrekken van voorbeelden elders en door de gegevenheid dat een grotere schaal nu eenmaal mogelijkheden biedt op het vlak van synergiën, personeelsinzet, diversificatie in het dienstenaanbod, bouwpijscontrole enz. ...

**Overgangsmatregelen schaalgrootte :** De raad beschouwt de overgangstermijnen van 5 (uitstel) en 10 jaar (nieuwe SHM's) als redelijk. Wel worden vragen gesteld bij de definitie van het toepassingsgebied. In de nieuwe versie van het ontwerp wordt hieraan tegemoet gekomen doordat bepaald wordt dat voor de berekening van de schaalgrootte, rekening wordt gehouden met het in de meerjarenplanning opgenomen geplande sociaal woonaanbod.

**Informatieverplichting :** De informatieverplichting die wordt ingevoerd als erkenningsvoorwaarde is wel degelijk proportioneel. Zowel voor de uitoefening van het

Toezicht op de sector als voor de beleidsmatige inschaling van doelmatigheid is het onontbeerlijk dat het beleid hiertoe kan beschikken over de nodige data. Volledig in de lijn van de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof zou het onverantwoord zijn een sector, die het alleenrecht heeft op de uitvoering van een publieke dienstverlening, hierover niet om volledige verantwoording te kunnen bevragen, gezien ook de aanzienlijke publieke middelen die in de sector worden geïnvesteerd.

### **Performantieverhoging SVK**

In verband met de voorgestelde performantieverhoging van de SVK's onderschrijft de raad globaal de voorgestelde decretale verankering van de erkenningsvoorwaarden en de inspanning om een hogere performantie te realiseren in de sector. Op de vraag naar een aan de visitaties gelijkaardig evaluatiesysteem, kan er op gewezen worden dat momenteel gewerkt wordt aan de evaluatie van het SVK-besluit en aan een evaluatiestelsel,

### **Regeringscommissaris en sancties**

Wat de voorgestelde sanctieregeling betreft en de voorziene indeplaatsstelling van een regeringscommissaris drukt de raad zijn bezorgdheid uit over de bevoegdheid om in die zin af te wijken van het vennootschapsrecht. De raad gaat er aan voorbij dat voor wat betreft het statuut van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Wooncode ook nu al de verhouding met de vennootschapswet regelt : *“...Het Wetboek van vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten. ...”* (art. 40, §2, eerste lid).

De raad vraagt tevens dat ruimte zou geboden worden om zich vooralsnog in regel te stellen. De uitstelregeling van respectievelijk vijf jaar (bestaande SHM's) en tien jaar (nieuwe SHM's) wordt door de Vlaamse Woonraad beschouwt als redelijk (supra).

Tegen de sanctiebesluiten van de Vlaamse regering staan geen sectorspecifieke beroepsmogelijkheden open. De betrokken SHM's zullen kunnen teruggrijpen naar de mogelijkheden die het administratief beroep bij de Raad van State biedt, zowel in kort geding als ten gronde.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Geen wijzigingen

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Geen wijzigingen

## **5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Geen wijzigingen

## **6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Geen wijzigingen

## 7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties en aan de bijbehorende memorie van toelichting;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen te gelasten over voornoemd voorontwerp decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- Het principiële ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties
- Memorie van toelichting
- Het advies van de Vlaamse Woonraad