

////////////////////////////////////  
**ADVIES BETOELAGING GEVOLGEN**  
**HERSTRUCTURERING**

Advies 2017-08 / 19.06.2017

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering .....	3
2	beknopte inhoud.....	3
3	bespreking.....	4
3.1	Performantie in de sociale huisvesting	4
3.2	aandachtspunten	4



# 1 SITUERING

Het Vlaams regeerakkoord voorziet dat alle sociale huisvestingsmaatschappijen tegen 2019 een minimale schaalgrootte van ten minste 1000 sociale woningen moeten hebben.

De Vlaamse regering keurde dienaangaande het voorontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties goed op 10 februari 2017 (hieromtrent heeft de Vlaamse Woonraad eerder geadviseerd op 8 september 2016<sup>1</sup>). Het Vlaamse Parlement keurde het decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties goed op 28 april 2017.

Overeenkomstig artikel 8 van vernoemd decreet wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadelige financiële gevolgen te compenseren. Op 19 mei 2017 heeft de Vlaamse Regering in uitvoering van dit artikel het ontwerp van besluit tot betoelaging van de nadelige gevolgen van de herstructurering principieel goedgekeurd. De Vlaamse Regering heeft het ontwerp van besluit aan de Vlaamse Woonraad voorgelegd ter advisering. Het advies werd op 19 juni 2017 door de Raad goedgekeurd en bezorgd aan de minister bevoegd voor wonen.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Het ontwerp van besluit regelt de compensatie van de nadelige gevolgen van de fusie en de impact van het vernoemd decreet op een aantal aangelegenheden geregeld in diverse besluiten van de Vlaamse Regering. In een eerste hoofdstuk wordt een voorstel van compensatie voor de nadelige financiële gevolgen van de fusies uitgewerkt. In een tweede hoofdstuk worden meerdere wijzigingen aan het erkenningsbesluit voorgesteld. Het overbrengen van een aantal erkenningsvoorwaarden naar decretaal niveau in de Vlaamse Wooncode vereist enkele wijzigingen in het erkenningsbesluit. Vervolgens worden ten gevolge van de fusie wijzigingen aan de financiële bijdrage van de actoren aan de VMSW voorgesteld (en wordt de berekeningswijze aangepast). Verder wordt nog de impact van de fusie op de gewestelijke sociale correctie geregeld. Tenslotte worden enkele beheeraspecten gewijzigd, onder meer aangaande de aanschaf van energiezuinige directiewagens.

---

<sup>1</sup> Advies 2016/13 over de performante werking van de sociale woonorganisaties.

## 3 BESPREKING

### 3.1 PERFORMANTIE IN DE SOCIALE HUISVESTING

De Raad heeft in eerdere adviezen gepleit voor performante en accurate sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)<sup>2</sup>. Via visitaties, zelfverbetering en interne sturing wordt gestreefd naar een efficiënte werking en organisatie van de sector, om op die manier de vooropgestelde beleidsdoelstellingen optimaal te realiseren. Ook schaalvergroting kan hiertoe bijdragen, een tendens die in de sector reeds enkele jaren aan de gang is (en waarbij op vrijwillige basis fusies worden aangegaan).

In hoger aangehaald advies naar aanleiding van het voorontwerp van decreet inzake de performantie van de sociale woonorganisaties achtte de Raad het aangewezen schaalvergroting te koppelen aan de prestaties en het functioneren van de SHM. Schaalgrootte op zich leidt immers niet noodzakelijk tot efficiëntiewinst. De Raad betreurt dat deze visie niet werd weerhouden in desbetreffend decreet van 28 april 2017.

Verder wenst de Raad erop te wijzen dat er weinig tijd rest voor betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen om m.b.t. de schaalvereiste uitstel aan te vragen. Het decreet van 28 april 2017 bepaalt dat uiterlijk eind 2017 de aanvragen moeten worden ingediend, terwijl het decreet een aantal vereisten aan het aanvraagdossier vooropstelt (wat mogelijk tijd vergt). Omwille van het korte tijdsbestek meent de Raad dat soepelheid aangewezen is mochten SHM in eerste instantie niet (kunnen) voldoen aan deze vereisten. Mede daarom lijkt het aangewezen in de aanvraagprocedure de SHM voldoende tijd te geven om bijkomende documenten te kunnen aanreiken (ook na eind 2017). Dit is des te meer van belang daar in de (decretale) regeling geen bijkomend verhaal wordt voorzien tegen de weigering van uitstel (afgezien van een beroep bij de Raad van State). De Raad vraagt verder aandacht voor de rechtsgevolgen van een (mogelijke) weigering. Wat houdt dit concreet in (naar erkenning en het verder functioneren van de SHM). De Raad vraagt mogelijke onduidelijkheden in de rechtspositie van de SHM te vermijden en meent dat het alvast niet aangewezen is onmiddellijk een sanctionerende aanpak te hanteren.

### 3.2 AANDACHTSPUNTEN

Voorliggend besluit omvat de financiële regeling die de fusieoperatie moet ondersteunen, en wijzigt de regelgeving die naar aanleiding van de schaalgrootte en fusies moet worden gewijzigd. De Raad stelt vast dat de vooropgestelde regeling hoofdzakelijk (juridisch) technisch van aard is. Globaal kan de Raad het voorstel bijtreden, maar wenst evenwel enkele aandachtspunten te belichten.

---

<sup>2</sup> Zie onder meer Vlaamse Woonraad Advies 2016/01 over de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het advies 2014/12 tijd voor keuzes..

## Berekeningswijze

De in de memorie uitgewerkte berekening is volgens de Raad niet steeds duidelijk (en door aannames mogelijk minder accuraat). De berekening gaat uit van 36 SHM die eind 2015 niet voldeden aan de schaalgrootte van 1000 sociale woningen. De aanname dat 6 SHM omwille van de grootte van hun patrimonium (>800 woningen) niet zullen fuseren (en door toename van het eigen patrimonium de vereiste schaalgrootte zullen bereiken) is mogelijk onzeker, evenals de vier fusieoperaties zonder betrokkenheid van een SHM met minder dan 1000 woningen. Het aantal niet noodzakelijke fusies (die niet worden aangestuurd door de opgelegde schaalvereiste) is volgens de Raad onzeker en ongekend. Verder laat het vooropgesteld aantal van 21 fusieoperaties -nodig om alle SHM op schaalgrootte te brengen- vermoeden dat reeds een aantal fusies werd uitgevoerd (in vergelijking met de 36 SHM eind 2015). De SHM die fuseren omwille van andere redenen dan de vereiste tot schaalgrootte en de verdeling van de 21 fusieoperaties naar omvang van de nieuwe fusiegemeenschap (van belang voor de tweede forfait) houden mogelijk een budgettaire onderschatting in.

De financiële ondersteuning hangt af van het in te kantelen patrimonium. Het ontwerp van besluit bepaalt niet of de kleinste vennootschap moet worden ingekanteld in de grotere (wat evenwel op het eerste zicht logisch lijkt). Vanuit financieel oogpunt is het echter interessant de grotere vennootschap te laten inkantelen (met oog op een subsidie navenant het ingekanteld patrimonium). Het is de Raad niet duidelijk of het beleid hier een vrijblijvende keuze tussen betrokken huisvestingsmaatschappijen voor ogen heeft (wat wel mogelijk een impact heeft op de grootte van de subsidie).

## forfaits

De Raad kan instemmen met een forfaitaire betoelaging in functie van het in te kantelen onroerend goed (artikel 3 ,§1, 1° ontwerpbesluit). Per op te nemen woning (of kavel) wordt de kost forfaitair becijferd op 150€, wat op zich billijk en aannemelijk lijkt. De Raad merkt op dat de voorziene middelen in het kader van de fusiesteun voor een belangrijk deel terugvloeien naar vergoedingen voor bodemattesten. De Raad vraagt of hier geen overleg binnen de Vlaamse overheid mogelijk is zodat de kost voor deze attesten in het kader van deze operatie kan vrijgesteld worden (en de voorziene fusiesteun gebruikt kan worden voor andere uitgaven).

Bij de begroting van de forfait, voorzien in artikel 3 ,§1, 2° van het ontwerpbesluit, is het de Raad niet duidelijk hoe de totale grootte van de nieuwe fusievennootschap een doorslaggevend criterium kan vormen. Er wordt aangehaald dat het totaal aantal woningen van de toekomstige fusievennootschap correspondeert met de extra betoelaging die nodig is voor kosten als IT en huisvesting. De Raad erkent dergelijke extra kosten, maar het is volgens de Raad niet zeker of de totale omvang van het toekomstig patrimonium het meest accurate criterium vormt om deze op te vangen (bijvoorbeeld kan een geringe toename makkelijker worden opgevangen dan een ruimere toename). De Raad vraagt hieromtrent verduidelijking.

Verder is het de Raad niet geheel duidelijk of de betoelaging op basis van forfaits naderhand moet worden aangepast aan de werkelijke kosten (om het saldo desgevallend terug te storten)? In geval de werkelijke kosten in aanmerking moeten worden genomen, is het niet duidelijk wanneer deze moeten worden ingediend. Zeker wanneer het dossier eerder werd goedgekeurd, en dit mede op basis van forfaits. De Raad vraagt zich af of vooropgestelde werkwijze geen aanleiding zal geven tot onnodige administratieve lasten of problemen. Dit is des te meer het geval nu een grotere tijdspanne wordt voorzien (met een overgangsperiode tot 2024).

### **Opgelegde voorwaarde**

De voorwaarde om te voldoen aan een zekere schaalgrootte wordt door het beleid als een belangrijke stap in het verbeteren van de performantie van de sector vooropgesteld. In dit licht is het volgens de Raad logisch (financiële) ondersteuning te voorzien om te kunnen voldoen aan de vereiste (en de daaruit voortvloeiende fusieoperatie). Schaalgrootte werd in het verleden niet beschouwd als een voorwaarde voor performantie en bijgevolg werden vrijwillige fusies in beginsel niet betoelaagd.

In het ontwerp van besluit wordt geen onderscheid gemaakt tussen de fusieoperaties die noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de opgelegde voorwaarde en deze die dit niet als oogpunt hebben. Het betoelagen van laatst vernoemde fusieoperaties wordt in het voorstel niet gemotiveerd. De Raad vraagt hieromtrent duiding. Zo is het niet duidelijk of het een beleidsoptie vormt grotere fusies tussen SHM (met telkens meer dan 1000 woningen) te stimuleren. In het bijzonder moet worden gewezen op de beperktheid van de middelen. Fusies die als doel hebben te kunnen voldoen aan de opgelegde voorwaarde moeten mogelijk voorrang krijgen. Schaalgrootte vormt immers een erkenningsvoorwaarde waarbij de schending ervan gesanctioneerd kan worden.

### **Procedure**

De Raad meent dat de procedure voor betoelaging administratief belastend oogt. Zo worden documenten op eer opgevraagd en uittreksels uit de notulen waaruit de mandatering blijkt. De Raad pleit voor werkzame en eenvoudige procedures die niet onnodig resulteren in bijkomende administratieve lasten.

### **Erkenningsvoorwaarde**

In artikel 7 van het ontwerp van besluit wordt artikel 3 van het erkenningsbesluit gewijzigd (ter uitvoering van artikel 40, § 1, 15° van de Vlaamse Wooncode). Het vaststellen van het aantal woningen is telkens verplicht wanneer een bestuurslid wordt aangesteld of het mandaat ervan wordt verlengd. Volgens de Raad vormt dit een belastende administratieve werkwijze. Bijvoorbeeld wanneer meerdere aanstellingen of verlengingen in eenzelfde jaar plaatsvinden zal hetzelfde aantal woningen worden geteld. Er kan worden overwogen de telling te beperken tot eenmaal per jaar (ongeacht het aantal aanstellingen en verlengingen). Ook wanneer bij een fusie het aantal mandaten toeneemt, is een eenmalige telling op jaarbasis voldoende om het correcte aantal

woningen te kennen. Het zij opgemerkt dat in bewust artikel sprake is van een raadslid in plaats van bestuurslid.

### **Puntsgewijze opmerkingen**

In artikel 2 wordt een eindrapportering voorzien op het einde van de overgangperiode (2024). De Raad stelt zich de vraag of een tussentijdse rapportering na verloop van de reguliere periode (2019), en vooraleer de overgangperiode aanvangt, niet aangewezen is?

Artikel 3 § 4 van het ontwerp van besluit voorziet dat de betoelaging eenmalig per woning of perceel wordt toegekend. Gelet op de overgangperiode is een tweede fusie nadat eerder werd gefuseerd evenwel niet onmogelijk. Hierbij kan theoretisch een betoelaging (volgens artikel 3 § 1, 1°) worden aangevraagd voor het oorspronkelijk niet-ingekantelde patrimonium van de eerste fusievenootschap (hiervoor werd oorspronkelijk geen betoelaging aangevraagd). Ook is de toepassing van artikel 3 § 1, 2° niet duidelijk bij een tweede fusie (nu een deel van de woningen niet kunnen worden meegeteld omwille van de eerdere fusie). Mogelijk moet worden overwogen om fusie van een SHM die eerder het voorwerp was van een betoelaagde fusie niet langer financieel te ondersteunen

In artikel 4, eerste lid, van het ontwerp van besluit is sprake van de akte houdende vaststelling van de besluiten van deelneming aan de splitsing van de te splitsen vennootschap. Het is de Raad niet duidelijk welk scenario het beleid met deze bepaling voor ogen heeft. Is dit van toepassing op een SHM die wordt gedeeld en de delen naderhand apart worden gefuseerd met andere SHM? In geval een splitsing tot de mogelijkheid behoort, kan het over te dragen patrimonium minder dan 1000 woningen bedragen. Hierdoor rijst de vraag of artikel 3 § 1, 3° van toepassing wordt (forfait 50.000 in geval < 1000 woningen)?

In artikel 4, vierde lid, wordt gesteld dat de VMSW overgaat tot betaling binnen een maand na verzending van de kennisgeving. In geval de kennisgeving een negatieve beslissing inhoudt kan uiteraard geen betaling volgen. Een aangepaste formulering kan worden overwogen.

Overeenkomstig artikel 4, vijfde lid, van het ontwerp van besluit kan tegen een negatieve beslissing over het aanvraagdossier tot betoelaging beroep worden aangetekend bij de minister. Het is de vraag of in de overgangperiode (2019-2024) het initiële subsidiebedrag kan behouden blijven dan wel of de definitieve beroepsuitspraak het bedrag bijstelt indien de uitspraak zou vallen in het jaar daaropvolgend (gelet op de jaarlijks degressieve subsidie)?

Artikel 11 van het ontwerpbesluit wijzigt artikel 34 van het erkenningsbesluit. Hierbij wordt het stopzetten van de projectfinanciering en/of andere ingrijpende sancties overgelaten aan de Vlaamse Regering. Afgezien van de sanctionerende benadering meent de Raad dat ingrijpende maatregelen die de erkenning of intrekking van de SHM raken, op zich toekomen aan de Vlaamse Regering, en dit steeds via een tegensprekelijke procedure.