

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit besluit geeft uitvoering aan artikel 37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen vaststelt. Daarbij wordt rekening gehouden met de bepalingen die ingevoerd werden bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en met de referentieregio's die de Vlaamse Regering op 12 maart 2021 heeft vastgelegd.

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.

De afbakening van de werkingsgebieden heeft tot doel van de woonmaatschappijen efficiënte, slagkrachtige, klantgerichte en toegankelijke actoren te maken. De oprichting van de woonmaatschappij is dan ook een ambitieus project met als doelstellingen van de woonmaatschappij dé partner te maken voor de realisatie van de doelstellingen van het sociaal woonbeleid, de regierol van de gemeenten te versterken en de sociale huurder nog meer centraal te stellen. Om de werkingsgebieden van deze woonmaatschappijen te vormen, tekende de Vlaamse Regering een regelgevend en implementatietraject uit, waarbij de lokale besturen een adviesrol kregen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen, en meer bepaald op het inhoudelijk structurelement 4 van de beleidsnota wonen: OD 6.1 Performante woonactoren: van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij.

Verscheidende spelers bieden sociale woningen aan, en vaak zijn meerdere spelers actief binnen eenzelfde gemeente. Elk heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, taakstelling en juridisch statuut, maar er zijn ook veel overlappingsen, bijvoorbeeld tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, tussen huurmaatschappijen en koopmaatschappijen. Dit belemmert de vlotte toegang van burgers tot die markt en is bovendien niet efficiënt.

Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarin het kader van de hervorming werd gelegd. Op 10 september 2021 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Dit decreet bepaalt het volgende in de Vlaamse Codex Wonen m.b.t. de werkingsgebieden:

“Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan.”

Aan de Vlaamse regering wordt dus een discretionaire bevoegdheid toegekend in het vaststellen van de werkingsgebieden.

Dit besluit vormt daarvan de verdere uitwerking en vormt op die manier een volgende stap in het traject om tegen 1 januari 2023 te komen tot woonmaatschappijen, waarbij de activiteiten van SHM' s en SVK' s geïntegreerd zijn in één woonactor, met maar één speler per gemeente.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. De beslissing van de Vlaamse Regering van 12 maart 2021 die voorziet in de definitieve indeling in 17 referentieregio's.
2. De bijgaande ontwerpen van besluit werden aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies van 29 november 2021.
3. De bijgaande ontwerpen van besluit werden aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 29 november 2021.
4. Het begrotingsakkoord werd verleend op 8 december 2021

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Leidende principes

Het is de ambitie om met de woonmaatschappij een sterke en professionele organisatie te creëren, die een toegankelijke dienstverlening kan aanbieden aan de woonbehoeftigen. Het is de ambitie om met de woonmaatschappijen:

- de dienstverlening te verbeteren, o.a. via een éénloketsysteem en één inschrijvingsregister;

- de complementaire werking van SVK en SHM te verenigen en de aanvullende expertise en wederzijdse competenties optimaal te benutten;
- de transparantie te verhogen via één duidelijke actor, één toewijssysteem en één centrale klachtenbehandeling en de organisatie van een sterke back-office (HR, ICT, aankoopbeleid...);
- de regierol van het lokale bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen, lokale besturen uit het werkingsgebied moeten samen over minstens 50% plus één van de stemrechten beschikken in de toekomstige woonmaatschappij.

De decreetgever heeft de Vlaamse Regering belast met de afbakening van deze werkingsgebieden, waarbij geografische aaneensluitendheid een basiscriterium vormt, maar waarvan de Vlaamse Regering gemotiveerd kan afwijken. In de memorie van toelichting bij het decreet werd daarover gesteld: *“Geografische aaneensluitendheid komt de transparantie van de organisatie van de sociale huisvesting ten goede en het ontbreken ervan kan het behalen van sommige efficiëntiewinsten en schaalvoordelen hinderen. Het is met andere woorden wel de bedoeling dat de eventuele uitzonderingen die hierop door de Vlaamse Regering worden toegestaan, inspelen op deze doelstellingen.”*

Gezien de decreetgever ook de erkenningsvoorwaarden voor de woonmaatschappijen heeft bepaald, moet de Vlaamse Regering er als goede huisvader over waken dat bij de afbakening van de werkingsgebieden voldoende mogelijkheden bestaan om een woonmaatschappij te creëren die voldoet aan de erkenningsvoorwaarden. De minimale schaalgrootte van de woonmaatschappij vormt op dit punt een objectief criterium. Daarnaast vereist het decreet dat er maar één woonactor per gemeente kan overblijven (maar dat die woonactor actief kan zijn in meerdere gemeenten), maar ook dat die ene woonactor over de nodige expertise moet beschikken om de huidige SVK- en SHM-taken ten volle op te nemen. De complementaire expertise moet m.a.w. gegarandeerd kunnen worden in het werkingsgebied waarin de te vormen woonmaatschappij zal opereren.

Bovendien zijn de ambities van de Vlaamse Regering rond sterkere regio's, die beter in staat moeten zijn om bovenlokale uitdagingen, zoals op het vlak van Wonen, leidend. Er is naar gestreefd om de werkingsgebieden zoveel mogelijk af te bakenen binnen de grenzen van de door de Vlaamse Regering afgebakende referentieregio's.

Ook wordt ernaar gestreefd dat een werkingsgebied geen ander werkingsgebied mag omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten. Op die manier zouden immers bepaalde gemeenten ongewild geïsoleerd kunnen raken, terwijl de werkingsgebieden de woonmaatschappijen (en lokale besturen) net in staat moeten stellen om de uitdagingen wat betreft (sociaal) wonen bovenlokaal aan te pakken.

Tot slot werd ter voorbereiding van de beslissing over de werkingsgebieden, aan de gemeenten een adviesrol gegeven: de Vlaamse minister van Wonen heeft de gemeenten uitgenodigd om ten laatste op 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen dat in onderling overleg werd bereikt, besproken werd op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. Bij dit voorstel dienden een advies van de betrokken woonactoren en een gemotiveerde reactie van de betrokken gemeenteraden op dit advies te worden gevoegd. In de communicatie hierover aan de gemeenten werden bovenstaande leidende principes meegegeven als de krijtlijnen waarbinnen de gesprekken met de betrokken actoren konden plaatsvinden.

2. Overzicht van de werkingsgebieden

Op basis van bovenstaande leidende principes en de adviezen van de lokale besturen wordt voorgesteld om volgende werkingsgebieden voor woonmaatschappijen af te bakenen:

- Regio Antwerpen: 4 werkingsgebieden
 1. Antwerpen-stad
 2. Antwerpen-Rupel
 3. Antwerpen-Midden/Noord
 4. Antwerpen-Zuidrand
- Regio Kempen: 3 werkingsgebieden
 5. Kempen-Noord
 6. Kempen-Midden
 7. Kempen-Zuid
- Regio Rivierenland: 4 werkingsgebieden:
 8. Rivierenland-Oost
 9. Rivierenland-Midden
 10. Rivierenland-West
 11. Willebroek/Mechelen
- Regio Waasland: 3 werkingsgebieden:
 12. Waasland-Oost
 13. Waasland-Midden
 14. Waasland-West
- Regio Gent: 4 werkingsgebieden:
 15. Gent-stad
 16. Gent-Meetjesland
 17. Gent-Oost
 18. Gent-Zuid
- Regio Dender: 3 werkingsgebieden:
 19. Dender-Noord
 20. Dender- Midden
 21. Dender-Zuid
- Regio Vlaamse Ardennen: 2 werkingsgebieden:
 22. Vlaamse Ardennen-West
 23. Vlaamse Ardennen- Oost
- Regio Oost-Brabant: 3 werkingsgebieden:
 24. Oost-Brabant-Oost
 25. Oost-Brabant-Midden
 26. Oost-Brabant- West
- Regio Halle-Vilvoorde: 4 werkingsgebieden:
 27. Halle/Vilvoorde-Oost
 28. Halle/Vilvoorde-Noord
 29. Halle/Vilvoorde-Midden
 30. Halle/Vilvoorde-Zuid
- Regio Oostende: 1 werkingsgebied:
 31. Regio Oostende
- Regio Brugge: 2 werkingsgebied:
 32. Brugge-regio
 33. Kust-Noord
- Regio Midwest: 2 werkingsgebieden:
 34. Midwest-Oost
 35. Midwest-West

- Regio Zuid-West-Vlaanderen: 4 werkingsgebieden:
 - 36. Zuid-West-Vlaanderen-West
 - 37. Kortrijk-regio
 - 38. Zuid-West-Vlaanderen-Midden
 - 39. Zuid-West-Vlaanderen-Zuid
- Regio Westhoek: 2 werkingsgebieden:
 - 40. Westhoek-Noord
 - 41. Westhoek-Zuid
- Regio Limburg: 1 werkingsgebied:
 - 42. Limburg

Per werkingsgebied wordt een afzonderlijk besluit van de Vlaamse Regering voorzien, waarvan de ontwerpen als bijlage terug te vinden zijn.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Alle ontwerpbesluiten zijn opgesteld op basis van hetzelfde model waarin 2 artikelen zijn opgenomen:

Artikel 1

In het eerste artikel wordt telkens uitvoering gegeven aan artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen vaststelt en daarbij een afwijking kan toestaan op de aaneensluitendheid. Dat laatste is enkel het geval bij de afbakening van de werkingsgebied “Limburg”, “Kust-Noord”, “Zuid-West-Vlaanderen-Zuid” en “Kempen-Noord”.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De afbakening van de werkingsgebieden heeft geen rechtstreekse financiële weerslag. De financiële aspecten van de werkingsgebieden in Vlaanderen komen immers elders aan bod, met name bij de vorming van de woonmaatschappijen en bij de initiatieven van de Vlaamse Regering ter zake.

B. ESR-TOETS

Het voorstel van beslissing heeft geen ESR-impact.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op het personeelsbestand en op het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bestuurszaken, niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing heeft geen negatieve weerslag op de financiën van de lokale besturen, noch op personeelsvlak, noch op het vlak van de werkingsuitgaven, de investeringen en schuld, en de ontvangsten.

4. VERVOLGTRAJECT

Nadat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden heeft vastgelegd en nadat het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, dat op 15 oktober 2021 principieel werd goedgekeurd, ook definitief wordt goedgekeurd en in werking is getreden, kunnen de woonactoren feitelijk van start gaan met het proces om tot één woonmaatschappij per werkingsgebied te komen.

Niet enkel de werkingsgebieden, maar ook de verdeling van de stemrechten tussen de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied, dienen bij besluit van de Vlaamse Regering te worden vastgelegd. Ook daarvoor vroeg de minister in zijn brief aan de gemeenten een voorstel. Deze stemverdelingen zullen in een latere fase bij besluit van de Vlaamse Regering worden vastgelegd.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar goedkeuring te geven aan de 42 ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Overzichtskaart werkingsgebieden en aanduiding referentieregio's
2. De besluiten van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen:
 - Antwerpen-stad
 - Antwerpen-Rupel
 - Antwerpen-Midden/Noord
 - Antwerpen-Zuidrand
 - Kempen-Noord
 - Kempen-Midden
 - Kempen-Zuid
 - Rivierenland-Oost

- Rivierenland-Midden
- Rivierenland-West
- Willebroek/Mechelen
- Waasland-Oost
- Waasland-Midden
- Waasland-West
- Gent-stad
- Gent-Meetjesland
- Gent-Oost
- Gent-Zuid
- Dender-Noord
- Dender- Midden
- Dender-Zuid
- Vlaamse Ardennen-West
- Vlaamse Ardennen- Oost
- Oost-Brabant-Oost
- Oost-Brabant-Midden
- Oost-Brabant- West
- Halle/Vilvoorde-Oost
- Halle/Vilvoorde-Noord
- Halle/Vilvoorde-Midden
- Halle/Vilvoorde-Zuid
- Oostende-regio
- Brugge-regio
- Kust-Noord
- Midwest-Oost
- Midwest-West
- Zuid-West-Vlaanderen-West
- Kortrijk-regio
- Zuid-West-Vlaanderen-Midden
- Zuid-West-Vlaanderen-Zuid
- Westhoek-Noord
- Westhoek-Zuid
- Limburg