

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen  
- Principiële goedkeuring

## Samenvatting

Naar aanleiding van de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen, wordt met dit ontwerp van besluit voorzien in de erkenning van een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen die de twee bestaande ondersteuningsstructuren voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren, resp. de Vlaamse vereniging van sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH) en HUURpunt, vervangt.

Het samenbrengen van de opdrachten in eengemaakte woonmaatschappijen zorgt er immers voor dat de ondersteuningsorganisaties zich zouden moeten heroriënteren en een afgestemde aanpak voor de woonmaatschappijen zouden moeten realiseren. Het laten voortbestaan van de twee onderscheiden koepels is in dit verband noch efficiënt noch aangewezen. In dit licht dient te worden voorzien in een nieuwe eengemaakte ondersteuningsstructuur die in samenspraak met Wonen in Vlaanderen de ondersteuning van de woonmaatschappijen op zich kan nemen. Dit biedt de woonmaatschappijen een transparant ondersteuningskader.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarmee de basis werd gelegd voor de hervorming tot woonmaatschappijen.

Met de vorming van de woonmaatschappijen worden de verschillende expertisevelden versterkt en worden performante organisaties neergezet die de opdrachten bundelen en vervullen. De omvorming tot woonmaatschappijen maakt het voortbestaan van twee onderscheiden koepels, namelijk de Vlaamse vereniging van sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH) en HUURpunt minder efficiënt en relevant. Dit maakt tegelijk de vraag naar de oprichting van een nieuwe ondersteuningsstructuur meer pertinent.

De decreetgever heeft in artikel 4.53/4 VCW van 2021, de Vlaamse Regering belast met het erkennen en subsidiëren van een ondersteuningsstructuur voor woonmaatschappijen.

## **B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN**

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies 2023/366 van 15 september 2023.

Op het bijgaande ontwerp van besluit werd op 10 september 2023 gunstig advies van Inspectie van Financiën ontvangen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 1 december 2023.

## **2. INHOUD**

### **A. ALGEMENE TOELICHTING EN MOTIEVEN**

De decreetgever heeft in artikel 4.53/4 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) de Vlaamse Regering belast met het erkennen van de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen: *“De Vlaamse Regering kan een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen erkennen die de woonmaatschappijen ondersteunt en begeleidt.”* In hetzelfde artikel wordt ook de taakstelling van de ondersteuningsstructuur omschreven:

*“De ondersteuningsstructuur heeft de volgende opdrachten:*

*1° de woonmaatschappijen ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, door de volgende taken op te nemen:*

*a) in samenspraak met de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het woonbeleid het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de woonmaatschappijen voorbereiden, organiseren en coördineren;*

*b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;*

*c) de woonmaatschappijen die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;*

*2° op basis van de jaarrapportgegevens een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de woonmaatschappijen met betrekking tot hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°;*

*3° de werking van de woonmaatschappijen in het kader van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;*

*4° specifieke projecten uitvoeren ten behoeve van de woonmaatschappijen in het kader van de uitvoering van hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°.”* Dit laatste artikel heeft

betrekking op het inhuren en verhuren, het begeleiden van sociale huurders en het verruimen van het sociaal woonaanbod.

Samengevat wordt dus van de ondersteuningsstructuur verwacht dat zij in samenspraak met het agentschap Wonen in Vlaanderen het overleg met en de ervaringsuitwisseling tussen de woonmaatschappijen opzet. Verder dient de ondersteuningsstructuur de nodige vorming, visie en bijhorende tools aan te bieden aan de woonmaatschappijen met uitsluiting van een aantal decretaal bepaalde onderwerpen (zoals het financieel beheer, ICT, regelgeving enz.). Andere opdrachten betreffen de begeleiding van de administratieve werking van de woonmaatschappijen en het promoten van de werking van de woonmaatschappijen bij de private investeerders en projectontwikkelaars.

Via de voorziene opdrachten wordt de ondersteuningsstructuur gericht ingeschakeld in het Vlaamse woonbeleid. De ondersteuning van de woonmaatschappijen vormt dan ook een opdracht van publiek belang die dient bij te dragen aan de optimale realisatie van de sociale huur in Vlaanderen. De ondersteuningsstructuur wordt in dit verband beschouwd als een actor die meewerkt aan de organisatie en uitvoering van het Vlaamse woonbeleid, dit uiteraard naast de eigen autonome invulling van de belangenbehartiging van de sector. Voor het vervullen van deze publieke taakstelling kan de ondersteuningsstructuur subsidies worden toegekend.

Decretaal staan de opdrachten van de ondersteuningsstructuur in relatie tot deze van het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat eveneens een brede ondersteunende opdracht heeft naar de woonactoren en lokale besturen. Om de globale ondersteuning van de woonmaatschappijen efficiënt te organiseren en optimaal op te zetten zal in concreto gebruik worden gemaakt van het bestaande Overlegplatform Sociaal Wonen. Dit platform vormt de basis voor overleg, afspraken en de samenwerking tussen de betrokken administratie en de sociale huisvestingssector en biedt een operationeel doeltreffende werkwijze.

Met dit uitvoeringsbesluit worden de erkenningsmodaliteiten, de verdere uittekening van de opdrachten en de subsidiemodaliteiten geregeld. Het uitvoeringsbesluit vormt het kader en de referentie om de opdrachten van de ondersteuningsstructuur in samenspraak met het agentschap Wonen in Vlaanderen verder gestalte te geven en om deze op te volgen. Uiteraard zal de invulling van de opdrachten van de erkende ondersteuningsstructuur een groeiproces vergen waarbij een belangrijke begeleidende rol is weggelegd voor het agentschap Wonen in Vlaanderen.

## B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELLEN

### Artikel 1

Dit artikel vervangt boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 7, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorheen bestond uit artikel 4.161/1 tot en met 4.161/2, waarin de subsidies voor de personeels- en werkingskosten van de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen en de boekhouding bepaald werden. Er worden ook enkele nieuwe artikels toegevoegd, welke betrekking hebben op de erkenningsvoorwaarden, erkenningsaanvraag en de subsidies van de nieuwe ondersteuningsstructuur.

Het ontworpen artikel 4.161/1 bepaalt onder welke voorwaarden een ondersteuningsstructuur kan worden erkend. In de eerste plaats moet de ondersteuningsstructuur de opdrachten uitvoeren die haar worden opgelegd door artikel 4.53/4 van de Vlaamse codex Wonen van 2021. In de tweede

plaats worden er een aantal voorwaarden opgelegd die betrekking hebben op de rechtsvorm en de aansturing van de ondersteuningsstructuur. In functie van het vervullen van de publieke taakstelling neemt de ondersteuningsstructuur de vorm van een VZW aan. De raad van bestuur moet als volgt worden samengesteld:

- De raad van bestuur bestaat maximaal uit vijftien leden, naar analogie met de woonmaatschappijen (art. 4.39/5, §2 VCW);
- Minimaal de helft plus één van het aantal leden van de raad van bestuur zijn voorzitters of bestuurders van woonmaatschappijen. De minister kan op deze voorwaarde een afwijking voorzien op voorwaarde dat de ondersteuningsstructuur die gemotiveerd indient bij de erkenningsaanvraag;
- Ten hoogste twee derde van de leden van de raad van bestuur is van hetzelfde geslacht. Deze voorwaarde ligt in lijn met het Bestuursdecreet;
- Een deel van de raad van bestuur kan bestaan uit onafhankelijke experts. Dit is geen verplichting, maar maakt het mogelijk om de bijkomende vereiste expertise (n.a.v. de integratie van SVK- en SHM-activiteiten) op te nemen (zie ook in functie van de volgende vereiste);
- In de raad van bestuur is voldoende expertise aanwezig voor de uitvoering van de verschillende opdrachten, alsook voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Het dient te worden benadrukt dat de samenstelling van de raad van bestuur moet toelaten dat de ondersteuningsstructuur zowel de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen als deze van de sociale verhuurkantoren ten volle waarneemt;
- De raad van bestuur is een representatieve vertegenwoordiging van de woonmaatschappijen. Deze vereiste maakt duidelijk dat de ondersteuningsstructuur zich zal richten tot alle woonmaatschappijen, waarbij een representatieve vertegenwoordiging van de woonmaatschappijen geïnterpreteerd dient te worden naar grootte en territorialiteit;
- De voorzitter van de raad van bestuur wordt gekozen uit de leden van de raad van bestuur die voorzitter zijn van een woonmaatschappij.

In de derde plaats moet de ondersteuningsstructuur elke wijziging in de statuten en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden, meedelen aan het agentschap. Ten vierde moet de ondersteuningsstructuur ook jaarplannen opmaken en uitvoeren, zodat de werking kan worden afgestemd op de ondersteunende rol van het agentschap.

Tot slot moet de ondersteuningsstructuur het belang van het Nederlands erkennen en de Nederlandse taal gebruiken.

Ontworpen artikel 4.161/2 regelt de erkenningsaanvraag van de ondersteuningsstructuur. Een aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en dient een aantal stukken te bevatten, zoals het bewijs waaruit blijkt dan aan de erkenningsvoorwaarden voldaan is of kan worden en een toelichting over de structuur van de organisatie, de personeelsformatie, statuten, het huishoudelijk reglement en het jaarplan voor het eerste jaar van de erkenning met acties en beoogde resultaten. Er wordt eveneens bepaald binnen welke periode de aanvraag moet worden behandeld. Hierbij werd ook in een regeling voorzien voor het geval waarin de aanvraag onvolledig blijkt.

Ontworpen artikel 4.161/3 bepaalt de periode waarvoor de erkenning wordt verleend. De erkenning geldt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop het erkenningsbesluit door de minister werd ondertekend en eindigt op 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin het erkenningsbesluit werd ondertekend. Daarnaast vermeldt dit artikel de mogelijkheid en de procedure voor een verlenging van erkenning, die door de minister kan worden toegestaan op basis van de evaluatie van de werking van de ondersteuningsstructuur tijdens de voorgaande jaren.

De artikels 4.162/4 en 4.162/5, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen hebben betrekking op de subsidies, de boekhouding en de financiële verantwoording van de ondersteuningsstructuur en hernemen grotendeels de oorspronkelijke artikels 4.161/1, §1 en 4.161/2, §1 BVCW.

Artikel 4.161/5 wordt aangevuld met twee nieuwe paragrafen:

- Paragraaf twee voorziet in een inhoudelijke verantwoording via een verplichte rapportering van de ondersteuningsstructuur aan het Overlegplatform Sociaal Wonen. Bedoeling is dat de ondersteuningsstructuur op het Overlegplatform tekst en uitleg geeft over de ondersteuning die ze aanbiedt. De rapportering vormt een onderdeel van de motivatie van de subsidie en is ook een manier voor het agentschap Wonen in Vlaanderen om haar ondersteunende rol af te stemmen op die van de ondersteuningsstructuur. De rapportering vormt de basis van bespreking met het agentschap om zowel de ondersteuningsopdrachten te optimaliseren als algemeen tot een transparant, afgestemd en gecoördineerd ondersteuningsaanbod te komen. Concreet zal de ondersteuningsstructuur drie keer per jaar rapporteren over de opdrachten die in het kader van de vooropgestelde ondersteuning worden uitgevoerd:
  - o Op elke eerste vergadering van het jaar zal de uitvoering van de opdrachten van het afgelopen jaar aan de hand van het jaarplan geëvalueerd worden. Als voorbereiding van die vergadering bezorgt de ondersteuningsstructuur een rapportering aan de hand van een sjabloon dat het agentschap ter beschikking stelt.
  - o Op elke laatste vergadering van het jaar worden de geplande acties en de beoogde resultaten voor het volgende jaar besproken. Het verslag van die vergadering vormt het jaarplan over het komende jaar. Ter voorbereiding van die vergadering bezorgt de ondersteuningsstructuur een ontwerp van jaarplan aan het agentschap.
  - o Tot slot wordt bij elke vergadering steeds de stand van zaken op dat moment toegelicht, zodat het agentschap ook de mogelijkheid heeft om bij te sturen. Het agentschap maakt bij elke vergadering een verslag op, waarin zij de aanbevelingen en opmerkingen opneemt. Ook hierbij bezorgt de ondersteuningsstructuur de nodige voorbereidingen.
- De derde paragraaf van artikel 4.161/5 verwijst naar een ontwerp van afrekening, dat opgemaakt wordt door het agentschap.

Het nieuwe artikel 4.161/6 herneemt in grote mate het oorspronkelijke artikel 4.161/1, §2 en §3 en gaat over de uitbetaling van de subsidie, via drie voorschotten.

Het nieuwe artikel 4.161/7 stelt dat er voorzien kan worden in sancties, wanneer de ondersteuningsstructuur een ernstige onregelmatigheid bij de uitvoering van haar opdracht begaat of wanneer de ondersteuningsstructuur niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden. De sancties kunnen bestaan uit het intrekken van de erkenning of het geheel of gedeeltelijk stopzetten van de uitbetaling van de subsidie.

Artikel 2

Met dit artikel wordt de inwerkingtreding van het besluit vastgelegd op 1 februari 2023.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

De erkenning van de ondersteuningsstructuur van de woonmaatschappijen heeft geen financiële weerslag.

De subsidiebepalingen hebben geen bijkomende budgettaire weerslag. Het subsidiebedrag blijft namelijk gelijk. Het subsidiebedrag werd wel geïndexeerd. De oorspronkelijke bepalingen 4.161/1, §1 en §4 bevatten een subsidiebedrag van 329.000 euro, dat gekoppeld is aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Omwille van de verschillende indexaties (enkel op het loongedeelte, gezien de niet-indexatie van het werkingsgedeelte de voorbije legislaturen), is dat bedrag per 1 januari 2023 gestegen tot 374.000 euro. Deze subsidie wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

Het advies van de Inspectie van Financiën van 10 september 2023 met referentie 2023003637 is gunstig en geeft geen aanleiding tot wijzigingen of nadere toelichting.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 1 december 2023.

#### **B. ESR-TOETS**

Niet van toepassing.

#### **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. VERDER TRAJECT**

De principiële goedkeuring van bijgaand voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering zal resulteren in het inwinnen van het advies van de Raad van State.

## **5. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen;
2. Het advies van Inspectie van Financiën;
3. Het begrotingsakkoord.