

# SOCIALE HUISVESTING OP KEERPUNT?

## REACTIE OP VOORSTELLEN VLAAMSE REGERING

TOM DE SÆGHER

Met en in dit artikel poog ik een bijkomende stap te zetten in het visualiseren van de strijd die momenteel woedt tussen de Vlaamse regering en de sociale huisvesting. Een strijd waarin ook onze beweging betrokken is, voornamelijk om twee redenen. Ten eerste is sociale huisvesting een bijzondere bekommernis voor een sociale beweging zoals de onze. Onze doelstelling is immers om ook de lagere inkomensklassen een dak boven hun hoofd te bieden dat voldoende kwaliteit biedt én betaalbaar is. Een tweede reden hangt samen met de betrokkenheid en het persoonlijk engagement van veel bewegingsmensen in de socialehuisvestingssector.

Omdat de beweging betrokken is bij de hervormingen die nu voor de deur staan, hebben reeds verschillende vergaderingen plaatsgehad waarin ook ACW-voorzitter Rombouts zich persoonlijk geëngageerd heeft. Zij hadden tot doel een standpunt op te maken op basis waarvan kan gewerkt worden t.a.v. de verschillende politieke partijen. Deze bijdrage geeft weer wat nu op tafel ligt van de beweging en van het ACW-bestuur.

Ik voeg er onmiddellijk aan toe dat de stellingen in deze tekst enkel en alleen inspelen op de politieke realiteit. Een realiteit die wil komen tot de hervorming van de taken van alle actoren in de socialehuisvestingssector.

Het artikel is dus opgemaakt vanuit een - in onze ogen - haalbare politieke reactie op de voorstellen van de Vlaamse regering over de hervorming in de socialehuisvestingssector. Een reactie dus die zich beperkt tot het innemen van standpunten aangaande de taken van de verschillende actoren.

Ik wil niet een principiële toekomstvisie uitwerken over de sociale huisvesting vanuit het oogpunt van de doelgroep of principiële standpunten innemen.

### **SITUERING – DE UITSPRAKEN VAN DE VLAAMSE REGERING**

De sociale huisvesting in Vlaanderen was, tot voor kort, het terrein waarop de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) een bevoorrechte positie bekleedden. Slechts heel uitzonderlijk, in het kader van Domus Flandria bijvoorbeeld, werd daarvan afgeweken.



Tom De Saegher studeerde in 1991 af aan de RUGent als licentiaat in de rechten. In 1993 behaalde hij het diploma van bijzonder licentiaat in de internationale politiek.

Is momenteel adviseur op de ACW-studiedienst en behandelt er de domeinen huisvesting, leefmilieu, ruimtelijke ordening, Europa en buitenlands beleid.

De VHM had, en heeft nog altijd, een voogdijfunctie ten opzichte van de SHM's, d.w.z. controles uitoefenen, bouwdoSSIERS goedkeuren, financiële middelen verstrekken... De SHM's van hun kant zijn in Vlaanderen de belangrijkste uitvoerders op het terrein van de sociale huisvesting. Zij realiseren sociale huur- en koopwoningen.

De geprivilegieerde rol van de VHM en de SHM's kreeg ook decretaal gestalte in de Vlaamse Wooncode (VWC). Dit blijkt duidelijk uit artikel 29 van de VWC: "De VHM en de SHM's zijn de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaams woonbeleid. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door de VHM of een SHM kunnen worden gerealiseerd".

Volgens de Vlaamse regering moet de gemeente de spil worden van het lokaal woonbeleid.

De jongste tijd wordt deze situatie echter ondergraven. De Vlaamse regering is niet langer overtuigd van de goede werking van de huidige structuren in de sociale huisvesting en wil overgaan tot een reorganisatie. Ze heeft daartoe reeds meerdere belangrijke signalen gegeven. Ze liet dit reeds duidelijk verstaan tijdens de discussies over beter bestuurlijk beleid waarin huisvesting een van de domeinen genoemd werd die aan reorganisatie toe is.

In een mededeling aan de Vlaamse regering, kort vóór het zomerreces, over de reorganisatie van de huisvestingssector licht de bevoegde minister, Johan Sauwens, een tipje van de sluier op.

Er zitten zes krachtlijnen in vevat. Volgens een eerste krachtlijn moet sociale huisvesting ingebed worden in de totaliteit van de diverse woonvormen (geïntegreerd woonbeleid). Tot daar uiteraard geen probleem.

Ten tweede moet de gemeente de spil worden van het lokaal woonbeleid: er zullen overeenkomsten gesloten worden met gemeenten om woondoelstellingen te formuleren. Dit is een nieuw gegeven, op zich niet negatief, maar dat wel verkeerd gebruikt kan worden. Lokaal zal samengewerkt worden met alle mogelijke actoren/initiatiefnemers (SHM's, sociale verhuurkantoren - SVK's, OCMW's...). Ook dit is volgens de VWC een opdracht van de gemeente.

Er zou ook gemeentelijke coördinatie komen, concurrentieel aanbod, gegarandeerde financiële ondersteuning, vereenvoudigde procedures...

Een vierde krachtlijn houdt in dat het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap zou bevoegd worden voor toezicht, controle, beleidsvoorbereiding en -evaluatie, programmatie volgens objectieve verdeelsleutels (met *pooling* van de middelen). Dit is eveneens totaal nieuw, want toezicht en controle op de SHM's behoort toe aan de VHM. De *pooling* van de middelen voor sociale huisvesting, of nog het samenbrengen van de middelen op één plaats heeft de vorige regering nooit verwezenlijkt. Wel werd toen hardop gedacht om de middelen te *poolen* bij de VHM.

Deze laatste zou alle lokale actoren ondersteunen en begeleiden en de bankfunctie waarnemen t.o.v. de SHM's. Deze aanpak komt ook als een nieuw gegeven naar voren. Tot nog toe was de VHM er enkel voor de ondersteuning van de SHM's.

Ten slotte zou men de sociale kredietverlening uitbouwen tot één globaal instrument voor de Vlaamse overheid, met één erkennings- en controle-instantie. Momenteel behartigen zowel de administratie als de VHM beide genoemde functies.

Een derde signaal was een brief van minister Sauwens aan de VHM. Daarin gaf hij te kennen dat elke SHM op termijn zowel huur- als koopactiviteiten zou moeten ontwikkelen. Momenteel zijn de meeste SHM's ofwel huur- ofwel koopmaatschappijen. Verder zegt de minister dat elke SHM binnen de provinciegrenzen moet kunnen optreden. Ook hier is de situatie op het terrein thans anders: werkgebieden van de maatschappijen zijn vaak beperkt tot één of enkele gemeenten. Slechts in uitzonderlijke gevallen kent een maatschappij een groot werkgebied. Een provinciaal werkgebied bestaat momenteel niet.

Ten slotte moet de VHM volgens de minister werken aan de uitbouw van een reserve aan panden op Vlaams niveau en moet ze optreden op de markt als men plaatselijk onvoldoende dynamiek vertoont. Dit is een goed aandachtspunt voor de VHM.

Een laatste signaal is de beleidsbrief Vlaams Woonbeleid, ingediend op 30 oktober in het Vlaams parlement. Daarin noemt minister Sauwens 2001 het jaar waarin de hervorming van de sector huisvesting grotendeels dient doorgevoerd.

Hij is van oordeel dat een nieuwe taakverdeling tussen het ministerie en de VHM noodzakelijk is om het primaat van de politiek te herstellen: de beleidsvoorbereiding en -evaluatie bij het ministerie, de uitvoering bij de VHM. De rol van elke actor moet verduidelijkt worden.

Daarnaast moet het partnerschap van de Vlaamse overheid met de gemeenten vorm krijgen, ook in de sector van de sociale huisvesting. De minister zal met de gemeenten gesprekken organiseren, waarop ook de SHM's en de VHM zullen uitgenodigd worden.

De hervorming van de sector moet, aldus Sauwens, ook tot een vereenvoudiging van de procedures leiden.

Uit deze signalen blijkt duidelijk dat de minister een takenverschuiving wil doorvoeren op verschillende vlakken.

Ten eerste is er de verdergaande decentralisering en toewijzing van taken aan de gemeente. M.a.w. van de rol van de gemeente als coördinator van de inspanningen van de lokale actoren en als stimulator van socialehuisvestingsprojecten naar de rol van de gemeente als motor van het lokaal woonbeleid.

Verder merken we ook de verschuiving op van een deel van de bevoegdheden van de VHM (voornamelijk het toezicht, de controle en de nog niet verwezenlijkte *pooling* van de middelen) naar de administratie.

De SHM's van hun kant zouden moeten uitbreiden, niet alleen qua werkgebied, maar ook qua taken.

En ten slotte heeft minister Sauwens het idee om de VHM te voorzien van een nieuwe opdracht: ondersteunen en begeleiden van alle lokale actoren.

#### **POLITIEKE REACTIE OP DEZE VOORSTELLEN**

Vooraf dient gezegd dat we de algemene uitgangspunten en basisprincipes van de bestaande VWC uitdrukkelijk als basis erkennen voor de sociale huisvesting in

Vlaanderen. Een van die elementen bijvoorbeeld is de primauteit van de VHM als uitvoerende Vlaamse motor en de SHM's als uitvoerende lokale motoren van sociale huisvesting.

Die basis is pas in 1997 juridisch vastgelegd. Hij is tot stand gekomen na lange onderhandelingen en met ruime inspraak van de betrokken sector.

Naar mijn mening is de situatie op zo'n korte tijd niet zodanig gewijzigd dat we die uitgangspunten en basisprincipes in vraag moeten stellen.

Maar, uitgaande van de situatie en de politieke context, zoals hierboven geschetst, lijkt het mij toch noodzakelijk een aantal taken binnen de (sociale) huisvesting te herschikken. Ik ga het rijtje even af.

#### ***Vlaamse regering, minister van Huisvesting en Vlaams parlement***

De bevoegdheidsomschrijving voor deze actoren lijkt mij vrij vanzelfsprekend te zijn. Zij moeten de doelstellingen, de visie, het wetgevend kader en de financiële middelen voor het huisvestingsbeleid bepalen. Ze stellen daarbij die financiële middelen ter beschikking i.f.v. sociale huisvesting.

#### ***Vlaamse administratie (woonbeleid)***

De Vlaamse administratie is tot nog toe te weinig voorgekomen in het plaatje "sociale huisvesting". T.a.v. de private huisvestingssector kon en kan zij ten volle haar rol waarmaken; t.a.v. de socialehuisvestingssector speelde zij slechts mee in de rand. Zeker als men een geïntegreerd woonbeleid wil tot stand brengen, en daar staan wij volkomen achter, is het noodzakelijk dat de administratie een grotere rol toebedeeld krijgt in de sociale huisvesting dan tot op heden het geval was.

Ons voorstel is dat de administratie de beleidsvoorbereiding en de beleidsevaluatie zou doen, zowel voor de particuliere als voor de socialehuisvestingssector.

Uiteraard dient de voorbereiding, voor wat de sociale huisvesting betreft, te gebeuren in volle partnerschap en samenwerking met de actoren op het veld, die ook een opdracht van algemeen belang uit te voeren hebben. Daarom zeggen we dat alle socialehuisvestingsactoren moeten betrokken worden en uitgebouwd tot een kennisnetwerk waarop de Vlaamse overheid steeds een beroep kan doen. Want zij beschikken over tal van gegevens en over veel ervaring. Het kan niet de bedoeling zijn om alles opnieuw te inventariseren.

Deze beleidsvoorbereiding houdt tevens in dat de administratie ook de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM voorbereidt en evalueert. Die moet immers de opdracht van de VHM vastleggen, de criteria en voorwaarden bepalen waaraan die zich moet houden alsook de middelen die ze ter beschikking krijgt voor het vervullen van haar opdracht.

Deze beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM stond al langer in de steigers, maar werd nooit goedgekeurd door beide partijen. Het wordt stilaan tijd dat de huidige minister van Huisvesting hiervan een punt maakt.

Ten tweede is het volgens ons noodzakelijk dat de administratie de globale controle

en het toezicht houdt op de Vlaamse algemene doelstellingen, wetgeving en reglementering inzake sociale huisvesting. Eigenlijk houdt dit twee zaken in. Ten eerste moet zij nagaan of alle huisvestingsactoren (de VHM, het Vlaams Woningfonds, de SHM's, de SVK's, de gemeenten, de OCMW's...) de VWC en de uitvoeringsbesluiten

Het ACW erkent uitdrukkelijk de algemene uitgangspunten en basisprincipes van de bestaande Vlaamse Wooncode als basis voor de sociale huisvesting in Vlaanderen.

daarvan (dus ook bijvoorbeeld het sociaal huurbesluit, het kamerdecreet e.d.) respecteren. Ten tweede betekent dit ook dat de administratie erop toeziet dat de afgesloten beheersovereenkomsten nageleefd worden.

Ik spreek hierbij uitdrukkelijk over "beheersovereenkomsten", in het meervoud. Tot nog toe was er eigenlijk slechts sprake van één beheersovereenkomst: die met de VHM. Gelet echter op het evenwicht en de gelijkheid voor

alle Vlaamse actoren zou men moeten nagaan of het niet nodig is dat dit ook gebeurt met andere Vlaamse actoren die de overheid subsidieert (Vlaams Woningfonds).

Het gaat hier louter om een wettigheidstoezicht en niet om een opportuniteitstoezicht. Het houdt dus geen toezicht in over de opportuniteit van de beslissingen van de huisvestingsactoren.

In veel andere beleidsdomeinen (ruimtelijke ordening en leefmilieu bijvoorbeeld) krijgt de administratie gelijkaardige taken opgelegd. Om het parallellisme met deze beleidsdomeinen te behouden, lijkt het mij vanzelfsprekend dat de administratie ook deze taken op zich neemt.

### **VHM**

Er is momenteel veel kritiek op de VHM: op de stugge controlerende houding die zij aanneemt ten opzichte van de SHM's alsook op haar overdreven bureaucratische manier van werken.

Wij zijn er echter van overtuigd dat deze opwerpingen door een aantal eenvoudige voorstellen kan opgelost worden, en dat het niet opgaat om de VHM zomaar te beperken tot een dienstencentrum voor alle huisvestingsactoren. De VHM heeft belangrijke kwaliteiten, beschikt over veel ervaring in de sector, heeft ook de nodige *knowhow* evenals heel wat gegevens over de socialehuisvestingssector.

Wij vinden daarom dat de VHM de uitvoerende Vlaamse motor moet blijven voor de sociale huisvesting. Om een en ander echter vlotter te laten verlopen, zijn wij van oordeel dat de VHM de volgende taken moet toebedeeld krijgen.

Ten eerste moet zij kunnen onderhandelen over de beheersovereenkomst met de Vlaamse administratie en daar vervolgens uitvoering aan geven.

Dit houdt in dat de VHM aan de Vlaamse minister jaarlijks rapporteert over de uitvoerende prestaties die zijn gebeurd in het kader van de beheersovereenkomst, onder meer de bouw van sociale koop- en huurwoningen, het verkopen, verhuren en beheren daarvan, het verstrekken van leningen voor het bouwen, aankopen en

renoveren van woningen en het verkopen van sociale kavels.

Voor ons is het belangrijk dat bij deze prestaties, in de mate dat dit nuttig is, publiek-private samenwerking mogelijk moet zijn. Dit kan de sociale integratie en samenhang ten goede komen.

Het is belangrijk dat de VHM optreedt als een actor in het grond- en pandenbeleid.

Daarnaast heeft zij volgens ons als taak de beheersovereenkomsten met de SHM's af te sluiten. Ook daarover wordt al langer dan vandaag gesproken, maar tot nu werd niets verwezenlijkt.

Wij blijven pleiten voor deze constructie omdat die volgens ons de beste garantie geeft voor goede realisaties op het terrein. Beheersovereenkomsten tussen de SHM's en andere actoren (bijvoorbeeld de Vlaamse administratie) zijn in deze context dus overbodig.

In het kader van deze beheersovereenkomsten dient voldoende gedetailleerd gewerkt, zodat een duidelijke taakverdeling tussen de VHM en de SHM's zichtbaar wordt, en de grenzen van de autonomie van de SHM's en de voogdij van de VHM duidelijk omschreven worden.

Dat de opmaak van de beheersovereenkomsten moet gebeuren in gezamenlijk overleg met de SHM's, ligt voor de hand. Er dient uitgegaan van een meer autonome werking van de SHM's, die zorgen voor de feitelijke verwezenlijking van het sociaal woonbeleid op het terrein (bouwheer zijn, verkopen en verhuren van woningen...) en een belangrijke partner zijn van de gemeente.

Voor sommige besprekingen is het aangeraden dat ook de Vlaamse administratie erbij betrokken wordt. Dit maakt het mogelijk dat bij de uitvoering van de beheersovereenkomsten soepeler gewerkt wordt.

Deze beheersovereenkomsten moeten het ook mogelijk maken dat een aantal VHM-procedures voor activiteiten van de SHM's aangepast en vereenvoudigd wordt, zodat sneller, efficiënter en eenvoudiger kan gewerkt worden.

Deze duidelijke taakomschrijving is een noodzaak om de samenhang tussen de VHM en de SHM's te verankeren en te vermijden dat onduidelijkheden en dubbelzinnigheden in beider taken leiden tot verdeeldheid en discussies. Want dit was in het verleden het geval, en dat schaadt de doelstellingen van de sociale huisvesting.

Zoals reeds gezegd, worden de toezichtstaken van de VHM beperkt. Wat uiteraard wel overeind blijft, is dat de VHM het toezicht heeft op de resultaatsgerichte naleving van de beheersovereenkomsten met de SHM's.

Dit betekent volgens mij dat de VHM moet instaan voor de opvolging van de beheersovereenkomsten en van het gebruik van de middelen die aan de SHM's ter uitvoering daarvan toegekend worden. Als na verloop van een groot deel van de periode vastgesteld wordt dat een SHM door eigen fout in gebreke blijft om haar doelstellingen uit de beheersovereenkomst na te komen, kan men eventueel overgaan tot herverdeling of hertoewijzing. Tussentijdse controles op de naleving van de beheersovereenkomsten door de VHM laten toe tijdig een aantal bijstellingen te doen.

Een andere belangrijke taak die volgens ons aan de VHM toekomt, is de verantwoordelijkheid over de *pooling* van alle middelen voor sociale huisvesting.

Deze laatste zijn nog steeds verspreid over twee potten. Een pot zit bij de administratie, een andere bij de VHM.

Het is echter belangrijk dat de middelen voor sociale huisvesting *gepoold* zijn. Dit bevordert de overzichtelijkheid en betekent een vereenvoudiging t.o.v. de huidige situatie. Het is logisch dat alle middelen *gepoold* zijn bij de uitvoerende Vlaamse motor van de sociale huisvesting, de VHM. Dit betekent meteen ook dat de VHM zorgt voor een goede opvolging en eventueel, waar nodig, bijsturing van de socialehuisvestingssector.

De *pooling* van de middelen bij VHM heeft als belangrijk voordeel dat men niet voor elke uitgave de goedkeuring moet hebben van de Inspectie van Financiën.

Ook zij opgemerkt dat de *pooling* van de middelen voor sociale huisvesting bij de VHM tot gevolg heeft dat ook gemeenten voor subsidiëring moeten aankloppen bij de VHM als ze initiatieven willen nemen rond sociale huisvesting.

Wij vinden voorts dat in de relatie tussen de VHM en de SHM's moet gebruik gemaakt worden van de meest moderne methoden en technieken voor coördinatie en toezicht. Daarom moet de VHM de slagkracht van de SHM's kunnen nagaan aan de hand van een overeengekomen referentiekader.

Het is volgens ons de taak van de VHM om, in samenwerking met de SHM's, een referentiekader uit te werken met criteria van goed (financieel) beheer, aan de hand waarvan de prestaties van de SHM's kunnen vergeleken worden.

Het is evenwel de SHM, en haar raad van bestuur, die de verantwoordelijkheid draagt over haar slagkracht en haar (financieel) beheer. Gezien de autonomie van de SHM's is dit logisch.

Wij zijn derhalve voorstander van een doorzichtig systeem van *benchmarking*, waarbij de SHM's jaarlijks aan de VHM rapporteren welke van de vastgestelde criteria ze halen en welke niet, op welke manier ze bepaalde criteria halen, waarom ze andere niet halen. De VHM houdt hierop toezicht en kan aanbevelingen doen aan de SHM's die duidelijk in gebreke blijven t.a.v. een aantal vooropgestelde criteria.

Het voorstel tot uitbreiding van het werkgebied van de socialehuisvestingsmaatschappijen zou tot een chaotische administratieve situatie leiden.

Aansluitend bij dit proces kan de VHM, op vraag van en ten behoeve van de raad van bestuur van een SHM, een SHM doorlichten op haar organisatie, werking en financieel beheer en kan ze aan de raad van bestuur aanbevelingen formuleren over de te volgen weg.

Een dergelijke manier van werken is nieuw, maar kan volgens ons veel spanningen tussen de VHM en de SHM's wegnemen (geen strikte controles meer) en daartegenover toch een zekere coördinatie en toezicht mogelijk houden.



Verder vind ik het belangrijk dat de VHM optreedt als een actor in het grond- en pandenbeleid. De VHM beschikt, net zoals de SHM's, over een aantal grondreserves. Die kan zij aanwenden in het kader van een dergelijk beleid.

Om de prijzen van gronden en woningen te drukken, moet de VHM volgens ons een inspanning doen om strategisch sociale gronden en woningen op de markt te brengen. Dit is overigens ook een element dat dient opgenomen in de beheersovereenkomst tussen de VHM en de SHM's, die op hun beurt ook moeten meewerken aan het verwezenlijken van een grond- en pandenbeleid.

In dat licht moet de VHM onverminderd verder werken met de *screening* van de gronden, in die zin dat de benutting van de grondreserves maximaal kan toegepast worden, zowel in woongebieden als in woonuitbreidingsgebieden, maar binnen het kader van de ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplanning.

En in deze context kan ook de publiek-private samenwerking benut worden als nuttig instrument om sociale verkavelingen te realiseren. Als kavels in woonuitbreidingsgebieden kunnen fungeren als bouwgrond, dient in het kader van genoemde samenwerking het principe van wederkerigheid gehanteerd. Dit houdt in dat, als een kavel van een SHM kan benut worden, een beperkt percentage (bijvoorbeeld 30%) ervan kan gebruikt worden door een private partner, en als het een kavel van een private partner betreft, een groter percentage (bijvoorbeeld 60%) ervan kan dienen voor sociale huisvesting, met de SHM's als bevoorrechte partners. Bijkomend voordeel is dat deze formule ook de sociale integratie en samenhang bevordert.

Deze vorm van wederkerigheid in woonuitbreidingsgebieden lijkt ons aanvaardbaar, omdat de SHM daar een bevoorrechte positie bekleedt.

Wij vinden echter ook dat de VHM moet ingaan op de uitdaging die minister Sauwens de VHM voorhoudt: de ondersteuning en begeleiding van alle lokale huisvestingsactoren. De VHM moet haar ervaring en expertise ter beschikking stellen van alle lokale actoren en niet meer alleen van de SHM's.

Er moet wel een financiële prestatie voorzien worden om deze bijkomende taak naar gemeenten, OCMW's, SVK's... te kunnen vervullen.

**De administratie moet een grotere rol toebedeeld krijgen in de socialehuisvestingssector dan tot op heden het geval was.**

Een van de middelen ter ondersteuning en begeleiding van de SHM's is een "code van goede praktijk" voor het intern beheer van de SHM's opmaken. Die is niet verplichtend (bepaalde dingen zijn onvermijdelijk niet voor alle SHM's van toepassing), maar geeft een aantal tips van hoe het zou kunnen. De code kan het hierboven beschreven referentiekader aanvullen.

Ten slotte vermeld ik nog als opdracht dat de VHM betrokken moet zijn en blijven bij de opmaak van de modelstatuten van de SHM's.

Met deze laatste is in het verleden een en ander verkeerd gelopen. Als gevolg daarvan heeft de Vlaamse regering op een bepaald ogenblik de opmaak van modelstatuten naar zich toegeschoven gekregen.



Voor de VHM is terzake een taak weggelegd, in samenwerking en na afspraak met de SHM's. De VHM moet bovendien, op vraag van een SHM, meewerken aan de verdere invulling van de modelstatuten op maat van een SHM.

Het is belangrijk dat in de modelstatuten aangegeven wordt welke elementen aanwezig moeten zijn om de erkenning als SHM te kunnen krijgen.

### **SHM's**

Zoals hierboven reeds vermeld, zijn de SHM's de belangrijkste uitvoerders van het plaatselijk sociaal woonbeleid. Zij zorgen voor de feitelijke realisatie van het sociaal woonbeleid op het terrein. Zij moeten hun taken vervullen, overeenkomstig de beheersovereenkomsten die ze sluiten met de VHM, en in overeenstemming met de afspraken, gemaakt met de gemeenten.

De SHM's moeten over voldoende autonomie beschikken bij het uitvoeren van hun opdrachten. In dit verband verwijzen we naar wat hierboven is gezegd m.b.t. de wet-tigheidscontrole en het referentiekader.

Daarnaast wil ik echter ook ingaan op de voorstellen van minister Sauwens m.b.t. het werkgebied en de taken van de maatschappijen.

Ik ben er op korte termijn geen voorstander van om het werkgebied van elke SHM uit te breiden tot de provinciegrenzen waarbinnen de SHM momenteel actief is. Alle maatschappijen hebben nu een beperkt werkgebied. Bij sommige is dat zeer beperkt (de gemeentegrenzen), bij andere is dat wat uitgebreider (soms tot arrondissementen).

Het voorstel tot uitbreiding zou tot een chaotische administratieve situatie leiden en tot een toestand waarbij meerdere instellingen uit de openbare sector met elkaar in concurrentie moeten treden. Bovendien zou dit betekenen dat de afstand tussen de SHM en haar klanten letterlijk, maar ook figuurlijk, vergroot, waardoor de dienstverlening aan de klanten minder goed zou kunnen worden. Ik pleit er daarom voor het werkgebied van een SHM, aan wie een opdracht gegund werd, slechts open te stellen voor andere SHM's als blijkt dat de betrokken SHM na een bepaalde periode niet of onvoldoende in haar doelstellingen geslaagd is.

Wat voor mij eventueel wel kan gebeuren, is een onderzoek aan de hand van de prestaties, geleverd in het kader van de hierboven beschreven *benchmarking*. Als uit de resultaten zou blijken dat het in een aantal gevallen nuttig is dat het werkgebied van een SHM beperkt wordt uitgebreid, dan moet dit kunnen. Maar de uitbreiding mag niet enkel gebeuren om beter te presteren, en mag niet zo ver gaan dat het werkgebied uitgebreid wordt over hele provincies.

Ook sta ik niet positief tegenover het voorstel om op korte termijn elke SHM te verplichten om zowel huur- als koopactiviteiten te ontwikkelen. De SHM's zullen hierdoor een aangepaste personeelsstructuur moeten op poten zetten die het gemis aan kennis, ervaring en activiteiten op dat vlak moet opvangen. Dit voorstel zal derhalve op korte termijn geen bijkomende sociale huisvesting creëren: het zal enkel de kosten opdrijven.

Waar we wel voorstander van zijn op korte termijn, is dat bijzondere inspanningen worden geleverd om huur- en koopmaatschappijen in volle onafhankelijkheid en vrijheid met elkaar te laten samenwerken. Zo'n aanpak zal de sociale integratie en samenhang zeker ten goede komen.

Bovendien kan deze samenwerking na verloop van tijd misschien leiden tot het *de facto* samensmelten van twee SHM's, waardoor één maatschappij ontstaat die beide activiteiten uitoefent.

### **Sociale kredietvennootschappen**

Zij hebben als opdracht, als statutair omschreven doel om particulieren, gehuwden, samenwonenden, alleenstaanden, jonge gezinnen en hoogbejaarden een financiering te bezorgen voor het verwerven of behouden van hun enige woning die ze daadwerkelijk zullen betrekken.

De erkennende overheid - momenteel is dit het Vlaams gewest of de VHM - bepaalt de normering (aantal m<sup>2</sup>, kostprijs, waarde) waaraan deze woningen minimaal of maximaal moeten voldoen.

Om deze kredietverstrekking te financieren, kunnen de vennootschappen een beroep doen op alle mogelijke financiële middelen die op de goedkoopste manier uit de markt moeten gehaald worden.

De Vlaamse overheid moet de nodige stimulansen inbouwen (gewestwaarborg, subsidiëring rechtstreeks aan bepaalde doelgroepen, verminderde vennootschapsbelasting en aandeelhoudersstimulansen) om deze kredietvennootschappen ten volle hun rol te kunnen laten spelen. Daarnaast moeten ze over de nodige autonomie kunnen beschikken om alle soorten activiteiten uit te oefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks het statutair doel ten goede komen.

Er is momenteel veel kritiek op de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Wij menen dat deze kritieken door een aantal eenvoudige voorstellen kunnen opgelost worden.

### **Gemeenten**

Minister Sauwens stelt voor dat de gemeenten de spil worden van het lokaal woonbeleid (ook het sociaal), en dat ze daar derhalve de touwtjes van moeten in handen nemen.

Wij vinden dat de gemeenten nu al belangrijke taken te vervullen hebben in het raam van de (sociale) huisvesting. Wij staan daarom op zich positief tegenover het principe dat zij de motor moeten worden van het lokaal woonbeleid, mits dit gebeurt overeenkomstig de artikelen 28 en 29 van de VWC. Dit betekent dat de gemeente de activiteiten van de lokale actoren coördineert, socialewoonprojecten stimuleert en de kwaliteit van de woningen op de huurmarkt bewaakt. Dit houdt eveneens in dat zij ook haar bijdrage levert tot het bewerkstelligen van een grond- en pandenbeleid.

Wij pleiten er daarom voor dat elke gemeente zich momenteel beperkt tot deze taken en probeert om hierrond een woonbeleidsstrategie uit te werken.

De gemeente dient hiertoe gestimuleerd. Hier zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan het invoeren van een parameter “aantal sociale woningen” voor het Gemeentefonds.

#### Sociale woonprojecten stimuleren

Het lijkt mij een absolute benedengrens dat elke gemeente in haar ruimtelijk structuurplan voorziet dat minimum 5% van de woningen sociale huurwoningen zijn. Bij vele gemeenten is er momenteel niet één sociale huurwoning. In gemeenten waar de 5%-norm reeds gehaald is, mag de minimumnorm geen argument zijn om niets meer te doen rond sociale huurwoningen.

Vanuit die optiek pleiten we er ook voor dat alle gemeenten een inspanning zouden doen om in de volgende legislatuur een stuk dichterbij het Europees gemiddelde van 17% sociale huurwoningen te komen. Daar zijn we nog ver vanaf.

Wat de sociale koopsector betreft, willen we dat in elke gemeente minimum 5% van de jaarlijks te koop aangeboden nieuwbouw sociale koopwoningen en flats zijn, en minimum 5% van de aangeboden kavels sociale kavels zijn.

In het raam van deze thematiek vinden wij het essentieel dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan deze principes reeds vastlegt, zodat ook gemeenten die niet geneigd zijn voor sociale huisvesting veel inspanningen te doen, tóch tot actie moeten overgaan.

Daarnaast dient elke gemeente na te gaan of het, binnen het kader van de woonbehoeften, mogelijk is een aantal woonuitbreidingsgebieden voor te behouden voor sociale huisvesting.

#### Activiteiten van de lokale huisvestingsactoren coördineren

Elke gemeente moet de voorstellen en activiteiten van de verschillende spelers in de huisvesting - zoals SHM's, SVK's en OCMW's - op elkaar afstemmen. Dit kan door vergaderingen te organiseren of door een woonraad op te richten waar de betrokken instellingen samen met een aantal vertegenwoordigers van bewoners rond de tafel zitten.

#### Kwaliteit van de woningen op het grondgebied bewaken

De gemeente heeft ook als taak de kwaliteit van de woningen op haar grondgebied te bewaken door na te gaan of huizen die verhuurd worden in overeenstemming zijn met de Vlaamse kwaliteitsnormen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Wij vinden dat een gemeente ook zelf een aantal initiatieven moet nemen, en niet enkel optreden na klacht van een huurder of omdat een verhuurder erom vraagt.

Daarnaast pleiten we er voor dat elke gemeente actiever gebruik maakt van een aantal nieuwe instrumenten die in de VWC aangereikt worden en die men kan aanwenden om de woningkwaliteit te verbeteren, zoals het sociaal beheersrecht.

□ Bijdrage leveren tot een grond- en pandenbeleid

De gemeente heeft een aantal sleutels in handen om op te treden tegen de uit de pan swingende prijzen van gronden en woningen. Daarom vragen wij dat elke gemeente meewerkt aan een grond- en pandenbeleid.

Een eerste sleutel is het opmaken van een gegevensbank met onbebouwde percelen, leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, plannen en vergunningen. Een sluitende inventaris is immers een absolute vereiste voor een goed beleid.

De gemeente dient met SHM's afspraken te maken over het gebruik van instrumenten zoals het recht van voorkoop, dat bij voorkeur samen met de belasting op leegstand en verkrotting gebruikt wordt.

Wij pleiten er ook voor dat de gemeente een grondregie zou oprichten, of de bestaande regie een nieuwe dynamiek zou geven, zodat ze zelf de markt kan bijsturen. En ten slotte willen we nog aanstippen dat de gemeente in het kader van het grond- en pandenbeleid een beroep kan doen op de private sector om, samen met actoren uit de sociale sector, een aantal gemengde woonprojecten te verwezenlijken en een divers aanbod van koop- en huurwoningen te realiseren.

**TOT SLOT**

2001 zal voor de sociale huisvesting een belangrijk jaar worden. Komen er radicale hervormingen, zoals minister Sauwens wil, met als gevolg dat de rol van de VHM beperkt wordt en dat de SHM's onder druk komen te staan? Of zal alles beperkt blijven tot een aantal verschuivingen en blijven de huidige verhoudingen grotendeels overeind?

Wat er ook van zij, welke hervormingen er ook uit de bus komen, één zaak is essentieel: bij gelijk welke wijziging die men doorvoert, moet het belang van de cliënten voorop staan.

Als omvangrijke hervormingen nodig zijn, moeten die gerealiseerd worden omdat dit in het belang is van de mensen die een sociale woning wensen. Of dit zo is, is alles behalve duidelijk. Wel duidelijk is dat na radicale hervormingen dikwijls nogal wat tijd moet uitgaan naar het creëren van nieuwe automatismen. De tussentijd is in het nadeel van de cliënten.

Het voorstel tot hervorming zoals ik het op papier gezet heb, behelst veeleer een verschuiving van een aantal taken en een poging om een aantal 'mankementen' op te lossen via soepele mechanismen. Ik ben er van overtuigd dat dit voorstel ook de positie van de cliënten zal vooruithelpen.