



DE SAMENWERKING TUSSEN VLAANDEREN, LOKALE BESTUREN
EN WOONMAATSCHAPPIJEN IS CRUCIAAL

Vijf prioriteiten voor vijf jaar woonbeleid

Tekst: Gert Eyckmans, directeur Initia
Foto's: Els Matthysen, stafmedewerker communicatie Initia

De uitdagingen voor sociaal wonen zijn groot. De woonmaatschappijen zien deze uitdagingen als kansen om het sociaal woonaanbod uit te breiden, het bestaand patrimonium te renoveren en verduurzamen, kandidaten en huurders nog meer te begeleiden, en verder te werken aan participatie en samenleven in hun buurten.

Woonmaatschappijen zijn de eerste partner van Vlaanderen en de lokale besturen bij het realiseren van de doelstelling van het (sociaal) woonbeleid. Om deze rol ten volle te kunnen opnemen, zijn er voor de woonmaatschappijen vijf prioriteiten.

hardnekkig negatief beeld: de aandacht van de media voor sociaal wonen is doorgaans negatief. Het overheersende politieke discours versterkt dikwijls dit negatieve beeld.

Sociaal wonen heeft nochtans een duidelijk aangetoonde maatschappelijke meerwaarde. Een zeker, betaalbaar en

schappelijke meerwaarde duidelijk te maken en via positieve beeldvorming het draagvlak voor sociaal wonen uit te bouwen. Een positieve en verbindende communicatie over de sector en de doelgroep op alle niveaus, van de minister over de woonmaatschappijen tot de lokale besturen, draagt hier zeker toe bij. Onze nieuwe minister heeft alvast sedert haar aantreden het goede voorbeeld gegeven. We sluiten ons daar graag bij aan om samen verder te bouwen aan het draagvlak voor sociaal wonen als fundament van het woonbeleid. “De positieve impact van sociaal wonen is duidelijk. Het is nu zaak om deze maatschappelijke meerwaarde duidelijk te maken en via positieve beeldvorming het draagvlak voor sociaal wonen uit te bouwen.”

VIJF PRIORITEITEN VOOR VIJF JAAR WOONBELEID



Werken aan deze vijf prioriteiten zorgt ervoor dat woonmaatschappijen zich na de hervormingen van de voorbije jaren opnieuw volop zullen kunnen concentreren op hun kerntaken.

WAT VINDEN WOONMAATSCHAPPIJEN PRIORITAIR?

1. POSITIEVE BEELDVORMING

Een positief en verbindend verhaal over de noodzaak en maatschappelijke meerwaarde van sociaal wonen is dringend nodig. Een groter en sterker draagvlak voor sociaal wonen is immers belangrijk om de doelstellingen van het (sociaal) woonbeleid te bereiken.

Sociaal wonen heeft te kampen met een

kwaliteitsvol dak boven het hoofd geeft de bewoners een stevig fundament om hun leven uit te bouwen. Het creëert kansen op levensdomeinen zoals werk, onderwijs, welzijn en gezondheid.

Wonen hangt samen met andere maatschappelijke en sociaaleconomische prioriteiten zoals werk, armoede, welzijn en gezondheid, onderwijs, klimaat, ruimte en mobiliteit. Ook op deze domeinen biedt sociaal wonen een meerwaarde.

Voor de laagste inkomens maakt sociaal wonen het verschil om wel menswaardig te kunnen leven. Inzetten op sociaal wonen helpt deze gezinnen structureel.

De positieve impact van sociaal wonen is duidelijk. Het is nu zaak om deze maat-

2. VERGROTEN VAN HET AANBOD

De Vlaamse regering voorziet deze legislatuur een leningsmachtiging van 6 miljard euro voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De regering rekent hierbij op de professionaliteit van de woonmaatschappijen. De minister wil in partnerschap en vertrouwen samenwerken met de woonmaatschappijen om het aanbod te vergroten en de bestaande woningvoorraad te renoveren. De woonmaatschappijen nemen deze uitnodiging graag aan en willen het beschikbare budget volledig benutten.

Het ontwikkelen van een nieuwbouw-, vervangingsbouw- of renovatieproject is en blijft een complexe opdracht. Lange doorlooptijden zijn legio. Om de ontwikkeling en uitvoering van woonprojecten vlotter te laten verlopen is een focus op het wegwerken van de obstakels die dit in de weg staan uiterst belangrijk.

Binnen het beleidsdomein wonen is er de voorbije jaren al werk gemaakt van het aanpassen van procedures en regelgeving om de projecten vlotter te laten doorstromen. Het Steunpunt Wonen heeft onderzocht hoe we het investeringsritme voor sociale woonprojecten kunnen versnellen.

De obstakels zitten niet alleen binnen het beleidsdomein Wonen. De verguningsprocedures zorgen dikwijls voor vertraging. De stolp op de woonreserve-

gebieden zorgt voor een stilstand voor nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden. De vrijgaveprocedure is zwaar, complex en tijdsintensief. Hier is dringend overleg nodig met het departement Omgeving om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van gebieden die onder de stolp zitten, maar nog wel ontwikkelbaar zijn, vlot kan opstarten.

Op het gebied van energie en klimaat duwt de regelgeving die het pad naar het bereiken van de klimaatdoelstellingen 2050 vastlegt, de woonmaatschappijen naar een "label naar label"-aanpak om onverhuurbaarheid te vermijden. Dit zorgt voor een inefficiënte besteding van middelen. Ook hier is dringend overleg nodig om van de doelstelling 2050 een kans te maken om het bestaand patrimonium vlot en financieel verstandig te renoveren en tegelijk het aanbod te vergroten en woonomgeving te verbeteren. "De minister wil in partnerschap en vertrouwen samenwerken met de woonmaatschappijen om het aanbod te vergroten en de bestaande woningvoorraad te renoveren."

De samenwerking tussen Vlaanderen, woonmaatschappijen en lokale besturen is hierbij cruciaal. Het nieuwe instrument van de driepartijenovereenkomst zal moeten ingezet worden als een faciliterend afsprakenkader tussen de drie partijen. Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden, heldere afspraken, en voldoende middelen kunnen een vliegwiél zijn voor het vergroten van het aanbod en het renoveren van het bestaande patrimonium.

De woonmaatschappijen zullen vanuit hun rollen voorstellen formuleren voor het wegwerken van de obstakels. Samen met de minister, Wonen in Vlaanderen en de lokale besturen willen we ervoor zorgen dat het ontwikkelings- en uitvoeringsritme van woonprojecten versnelt. Hiervoor moeten we een breed repertorium kunnen inzetten. Een brede benadering met een open blik is daarbij alvast onontbeerlijk.

3. FINANCIËEL LEEFBARE WOONMAATSCHAPPIJEN

Werken aan het vergroten van het aanbod door het bouwen van nieuwe wonin-

De positieve impact van sociaal wonen is duidelijk. Het is nu zaak om deze maatschappelijke meerwaarde duidelijk te maken en via positieve beeldvorming het draagvlak voor sociaal wonen uit te bouwen."

gen, werken aan de renovatie van het bestaande patrimonium, volop inhuren op de private markt kan pas echt ten volle gebeuren als het financieringsstelsel van de woonmaatschappijen dat ook mogelijk maakt. In het huidige financieel model zijn er nog te veel remmende regels.

Er is nood aan een duurzaam eengemaakt financieringsmodel.

De financiering moet robuust genoeg zijn om het grote volume aan nieuwbouw-, vervangingsbouw- en renovatieprojecten te kunnen realiseren in combinatie met een sterke stijging van het aantal ingehuurde woningen.

Het financieringsmodel moet sluitend zijn en woonmaatschappijen in staat stellen financieel leefbaar te zijn zonder woningen te moeten verkopen, zonder dienstverlening en investeringen in woonkwaliteit te moeten verminderen en zonder de financiële reserves te moeten opeten.

Een uniforme berekening van de sociale huurprijs, zonder onderscheid tussen eigen en ingehuurde woningen is een integraal deel van het eengemaakte financieringsmodel.

Een performant financieringsmodel voor sociaal wonen voorziet in de nodige middelen om te investeren in patrimonium en voor de werkingskosten die samenhangen met het complexere wachtlijstbeheer, dienstverlening aan kwetsbare woningzoekers en huurders... Dit vraagt in de financiering ook een duidelijke scheiding tussen een investeringsstroom en een stroom voor werkingskosten dat de financieringsstroom voor de projectfinanciering van alle verrichtingen voor eigen woningen op een logische en financieel sluitende manier combineert met de financieringsstroom voor ingehuurde woningen.

4. ADMINISTRATIEVE VEREENVOUDIGING

De administratieve druk op woonmaatschappijen wordt steeds groter; de ruimte voor kerntaken (bouwen en renoveren, beheer en onderhoud van patrimonium, kandidaten- en huurdersbegeleiding, participatie en samenleven) wordt steeds kleiner. Een echte administratieve vereenvoudiging is nodig.

Woonmaatschappijen zijn principieel verantwoordelijke organisaties wiens basishouding is de doelstelling van het Vlaamse sociale woonbeleid te verwezenlijken. Het is dus niet nodig om gedetailleerd in regelgeving te beschrijven hoe woonmaatschappijen moeten werken.

De bestaande regelgeving kan vanuit dit perspectief worden geëvalueerd en vereenvoudigd.

Hierbij kunnen we een onderscheid maken tussen regelgeving die in de eerste plaats bedoeld is om de belangen van kandidaten en huurders te beschermen en regelgeving die de werking van de woonmaatschappij regelt. De finaliteit van deze regels is immers verschillend. De evaluatie moet altijd uitgaan van doelmatigheid en efficiëntie (een minimale set van regels om de doelstelling te bereiken).

Ook de administratieve regels voor de toewijzingen van woningen kunnen eenvoudiger. Een snellere toewijzing verkleint de frictieleeftijd.

Woonmaatschappijen willen zich kunnen concentreren op hun kerntaken. Controletaken die niets met hun rol als verhuurder te maken hebben, zoals controle van de taalkennisvereiste of de inschrijving bij VDAB, moeten bij de bevoegde instanties worden gelegd.

De woonmaatschappijen zullen ook hier voorstellen formuleren die hen helpen om zich te concentreren op hun kerntaken.



5. BESTUURLIJKE RUST

De vorming van de woonmaatschappijen heeft heel grote inspanningen gevraagd van de sociale woonactoren. De complexe fusie- en splitsingsoperatie moet nog verteerd worden. De woonmaatschappijen hebben nu ruimte en regelgevende en bestuurlijke rust nodig, de ruimte om werkwijzen en procedures te harmoniseren, verschillende opdrachten op een logische manier te integreren in de organisatie, synergiën te ontdekken in de samengevoegde activiteiten van bouwen, inhuren en verhuren.

Met bestuurlijke rust kunnen woonmaatschappijen volop en krachtig verder werken aan de uitbouw van hun organisatie en de optimale uitvoering van hun kerntaken.

WOONMAATSCHAPPIJEN ZIJN PARTNERS BIJ HET UITVOEREN VAN HET VLAAMSE EN LOKALE SOCIAAL WOONBELEID

Woonmaatschappijen hebben ervaring en expertise vanop het terrein. Vanuit deze kennis kunnen en willen woonmaatschappijen proactief, positief en

constructief een waardevolle bijdrage leveren aan de totstandkoming van het beleid en de uitvoering ervan. Een stevige samenwerking met de minister en met Wonen in Vlaanderen, gebaseerd op vertrouwen en erkenning van elkaars professionaliteit, is nu nodig om de doelstellingen van het beleid (Vlaams en lokaal) en van de woonmaatschappijen waar te kunnen maken.

Woonmaatschappijen gaan ook lokaal ten volle de samenwerking aan met de lokale besturen uit hun werkingsgebied om ook het gemeentelijk woonbeleid samen vorm te geven en uit te voeren.

Samenwerking tussen Vlaanderen, de lokale besturen en de woonmaatschappijen rond deze vijf prioriteiten geeft de woonmaatschappijen alle kansen om zich te concentreren op hun kerntaken en zo maximaal bij te dragen aan de realisatie van de doelstellingen van het Vlaamse en lokale sociaal woonbeleid.

De minister wil in partnerschap en vertrouwen samenwerken met de woonmaatschappijen om het aanbod te vergroten en de bestaande woningvoorraad te renoveren”