

Vlaams minister van Financiën, Begroting,  
Wonen en Onroerend Erfgoed  
Koning Albert II-laan 7  
1210 SINT-JOOST-TEN-NODE  
T 02 552 66 00  
kabinet.diependaele@vlaanderen.be

Aan mevrouw/mijnheer de Burgemeester

|                          |            |                |               |
|--------------------------|------------|----------------|---------------|
| uw bericht van           | uw kenmerk | ons kenmerk    | bijlagen      |
| -                        | -          | -              | -             |
| vragen naar/e-mail       |            | telefoonnummer | datum         |
| woonmaatschappij@vmsw.be |            | -              | 17 maart 2021 |

Betreft: oproep tot afbakening werkingsgebieden woonmaatschappijen –  
recente beslissingen Vlaamse Regering

Geachte mevrouw/mijnheer de Burgemeester

In mijn brief van 23 oktober 2020 verzocht ik u om ten laatste op 31 oktober 2021 een voorstel in te dienen voor het werkingsgebied voor de woonmaatschappij die in uw gemeente actief zal zijn. In opvolging hiervan heeft de Vlaamse Regering onlangs enkele beslissingen genomen, waarin de modaliteiten van de werkingsgebieden nader worden geregeld.

### Referentieregio's

Op 12 maart 2021 keurde de Vlaamse Regering de definitieve afbakening van 17 referentieregio's goed.<sup>1</sup> Deze dienen het afstemmingsniveau te worden voor alle vormen van intergemeentelijke en bovenlokale samenwerking. De definitieve afbakening van de referentieregio's is voor de lokale besturen het startpunt om hun samenwerkingsverbanden af te stemmen qua werkingsgebied. Daarnaast blijft het ook de einddoelstelling om binnen de referentieregio's de huidige

---

<sup>1</sup> Overzicht beschikbaar via <https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/strategische-projecten/regiovorming>

verrommeling te saneren en te eindigen met minder tussenstructuren, minder mandaten, meer transparantie en meer daadkracht.

Met betrekking tot de woonmaatschappijen heeft de Vlaamse Regering beslist dat deze moeten vallen binnen of samenvallen met een referentieregio. Een tijdelijk uitstel of definitieve afwijking voor een specifiek samenwerkingsverband kan enkel indien een gemotiveerd voorstel wordt ingediend dat wordt goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Ik wens te benadrukken dat ik dergelijke afwijkingen slechts in zeer uitzonderlijke situaties in overweging zal nemen. Ik wens de algemene regel van afbakening van werkingsgebieden voor woonmaatschappijen binnen een referentieregio maximaal na te leven.

### **Criteria werkingsgebieden**

Op 5 maart 2021 werd het voorontwerp van decreet dat de vorming van woonmaatschappijen mogelijk maakt, een tweede keer principieel goedgekeurd. In dit voorontwerp van decreet worden de in mijn brief van 23 oktober 2020 reeds aangekondigde criteria voor de werkingsgebieden verder geconcretiseerd en aangevuld. Het betreft:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.
- Het werkingsgebied telt uiterlijk op 1 januari 2024 minimaal 1.000 sociale huurwoningen, waarbij op de private markt ingehuurd woningen niet worden meegeteld.
- Het werkingsgebied moet de woonmaatschappij in staat stellen om de huidige complementaire expertise van SVK- en SHM-werking te bundelen. Een versterking van de professionalisering en het behoud van de bestaande SHM- en SVK-expertise zijn hierbij noodzakelijke uitgangspunten.
- Het werkingsgebied moet uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan. Enkel in uitzonderlijke omstandigheden en mits een grondige motivatie vanuit de betrokken lokale besturen bij het voorstel van werkingsgebied is de Vlaamse Regering bereid afwijkingen hieromtrent in overweging te nemen.

### **Verdeling stemrechten**

Het voorontwerp van decreet van 5 maart 2021 bepaalt tevens dat de Vlaamse Regering de stemrechten van de lokale besturen in de woonmaatschappij zal vaststellen. Lokale besturen moeten samen over minstens 50% plus één van de stemrechten in de woonmaatschappij beschikken. De onderlinge verdeling van de stemrechten tussen die lokale besturen moet gebeuren op basis van objectieve criteria in functie van het sociaal woonbeleid. Een belangrijk criterium in dit verband is lokaal draagvlak. Lokale besturen uit het voorgestelde werkingsgebied kunnen m.a.w. een concreet en gedragen voorstel van onderlinge verdeling van stemrechten indienen en motiveren, samen met hun voorstel van werkingsgebied. Bij gebrek hieraan zal de Vlaamse Regering deze verdeling doen op basis van objectieve criteria.

Wanneer de Vlaamse Regering een voorstel van werkingsgebied niet geheel kan inwilligen (bv. toevoeging van een of meerdere gemeenten aan een werkingsgebied), dan zullen de betrokken lokale besturen de kans krijgen om een gezamenlijk voorstel van stemrechtenverdeling in dit aangepaste werkingsgebied in te dienen.

### **Ondersteuning**

Ik wil van deze gelegenheid ook gebruik maken om de verschillende initiatieven die u kunnen helpen bij uw voorstel van werkingsgebied nog even onder uw aandacht te brengen:

- Alle informatie over het traject tot vorming van woonmaatschappijen is beschikbaar op <https://www.vmsw.be/Home/Woonmaatschappijen>
- Facilitatoren kunnen u begeleiden in het traject om een werkingsgebied af te bakenen, op voorwaarde dat de te verkennen opties inzake werkingsgebied in overeenstemming zijn met de vereisten die aan werkingsgebieden worden gesteld. Onder meer zal enkel een begeleiding kunnen worden opgestart voor werkingsgebieden die binnen eenzelfde referentieregio vallen. Alle info, inclusief de wijze waarop u zo'n facilitator kan aanvragen, vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/woonmaatschappijen-informatie-voor-lokale-besturen>
- Via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be) kan u alle vragen stellen en objectieve data verkrijgen over het sociaal woonaanbod, de sociale woonactoren en diens grondreserve per gemeente. Recent werd die informatie nog aangevuld met gegevens over het bindend sociaal objectief en de woonbeleidsconvenanten per gemeente.
- VVSG, Wonen-Vlaanderen en VMSW bieden nog steeds op aanvraag informatiesessies aan die op burgemeestersoverleggen doorgaan. Een infosessie voor een aantal gemeenten samen aanvragen, kan via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be). We bekijken dan samen met u wanneer dit kan plaatsvinden

### **Indienen voorstel van werkingsgebied**

Tenslotte herhaal ik ook dat u ten laatste op 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied kan indienen dat u in onderling overleg bereikte, besprak op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. Het voorstel kan elektronisch ingediend worden via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be).

Bij dit voorstel bezorgt u een advies van de betrokken woonactoren en een gemotiveerde reactie van de betrokken gemeenteraden op dit advies. Deze adviezen zijn van groot belang omdat we de expertise en professionaliteit van SHM's en SVK's willen waarborgen (bijvoorbeeld, de aandacht voor specifieke doelgroepen of de specifieke huurdersbegeleiding) binnen de nieuw op te richten woonmaatschappij. Om efficiëntieredenen is het toegestaan om in het kader van deze adviesverlening een 'bovenlokaal woonoverleg' te organiseren, waaraan meerdere lokale besturen en woonactoren deelnemen (bv. de actoren werkzaam in het voorstel van werkingsgebied). Dit doet geen afbreuk aan de verplichting om daarnaast minstens twee maal per jaar een lokaal woonoverleg te organiseren (Art. 2.4. Uitvoeringsbesluit Vlaamse codex wonen).

De Vlaamse Regering zal op basis van de voorstellen en de adviezen de werkingsgebieden vaststellen. Zijn alle voorstellen samen toch niet gebiedsdekkend, dan beslist de Vlaamse Regering over de definitieve afbakening. Het blijft het voornemen van de Vlaamse Regering om dit proces af te ronden tegen de zomer van 2022.

### Contactpersoon

Voor zover u dat nog niet zou hebben gedaan, wil ik u vriendelijk verzoeken om één contactpersoon aan te duiden om de communicatie tussen de ondersteunende diensten en administratie vlot te laten verlopen. Dit mag één contactpersoon voor uw gemeente alleen of voor verschillende gemeentes tegelijkertijd zijn, bijvoorbeeld als het werkingsgebied al enigszins vorm krijgt. U kunt de contactgegevens bezorgen via [woonmaatschappij@vmsw.be](mailto:woonmaatschappij@vmsw.be). Geef zeker aan voor welke gemeente(s) deze contactpersoon bereikbaar is.

Met de meeste hoogachting,

Getekend door:Matthias Diependaele (Sig  
Getekend op:2021-03-18 11:28:50 +01:0  
Reden:Ik keur dit document goed



Matthias Diependaele,

Vlaams minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



### **Advies Tuinwijk inzake voorstel werkingsgebied woonmaatschappij**

Ingevolge de verplichting om tegen 1/1/2023 woonmaatschappijen te vormen, waarbij de SHM en SVK-werking samen moet worden gevoegd en er slechts 1 speler per gemeente actief mag zijn;

Aangezien Tuinwijk in slechts 1 gemeente actief is, zijnde op het grondgebied van de stad Lokeren en zij de enige maatschappij is die in Lokeren sociaal huurpatrimonium in eigendom heeft.

Aangezien de raad van bestuur van Tuinwijk haar sociale koop- en huuractiviteiten op het grondgebied van Lokeren wenst verder te zetten, maar zij ook open staat voor overname van het sociale huurpatrimonium van de gemeenten Moerbeke en Waasmunster;

Dit impliceert een overname van het huurpatrimonium van de SHM Wonen Zelzate voor wat betreft de sociale huurwoningen gelegen in Moerbeke en een overname van het huurpatrimonium van de SHM Volkswoningen en SHM Zonnige Woonst voor wat betreft de sociale huurwoningen gelegen in Waasmunster.

Er dienen geen fusies tussen SHM's te gebeuren, enkel een overdracht van het bestaande sociale huurpatrimonium in de beide gemeenten aan de nieuwe woonmaatschappij die dan actief zal zijn in Lokeren, Moerbeke en Waasmunster;

Aangezien de raad van bestuur van Tuinwijk op 08/06/2021 reeds de intentieverklaring tussen de stad Lokeren, de gemeente Moerbeke en de gemeente Waasmunster in die zin integraal heeft goedgekeurd;

Aangezien Tuinwijk het voorstel inzake werkingsgebied Lokeren-Moerbeke-Waasmunster ook reeds heeft goedgekeurd op het lokaal woonoverleg van 29 juni 2021;

**Geeft de raad van bestuur positief advies voor de afbakening van het werkingsgebied bestaande uit Lokeren, Moerbeke en Waasmunster om samen 1 gezamenlijke woonmaatschappij te vormen, waarbij tevens de werking van het SVK (nu behorend tot SVK Waasland) zal dienen te worden geïntegreerd.**

**Lokaal woonoverleg Lokeren**  
**Tav Ans Quintelier**  
**Groentemarkt 1**  
**9160 Lokeren**

Ons kenmerk: Advies woonmaatschappijen 2021  
Tel: 03 778 62 52  
E-mail: yannick.claes@svkwaasland.be

Sint-Niklaas, 17/09/2021

#### **Advies svk waasland ifv de afbakening van de werkingsgebieden – waasland**

Beste

Op het Dagelijks Bestuur van 14 september 2021 bespraken onze bestuursleden uw vraag tot advies omtrent de afbakening van de werkingsregio voor de nieuwe woonmaatschappijen.

Voor de regio Lokeren, Moerbeke-Waas en Waasmunster kunnen we alvast meedelen dat het SVK Waasland **een positief advies** verleent over de afbakening van het werkingsgebied én een samenwerking tussen het SVK en de lokale huisvestingsmaatschappij op het zelfde grondgebied.

Bij dit advies willen we zeker meegeven dat we hierbij ook enkele aandachtspunten/bemerkingen willen meegeven die zeker mee moeten worden genomen in het verhaal van de vorming van de woonmaatschappijen.

- Hoewel een Wase maatschappij voor het SVK de meest interessante/gewenste piste had geweest, willen wij absoluut actief meewerken aan de vorming van een nieuwe woonmaatschappij op uw werkingsgebied.
- Wij vragen dan ook om een toewijzingsbeleid te implementeren waarbinnen voldoende aandacht is voor onze doelgroep (de zwaksten op de woningmarkt) zodat deze dienstverlening kan worden gegarandeerd in de nieuwe maatschappij, zoals ook uitdrukkelijk is voorzien in de nieuwe regelgeving.

- Wij vragen eveneens **aandacht voor het bewaren van de expertise** die over de jaren heen is opgebouwd, door ons zeer bekwaam personeel. De mensen achter de dagelijkse werking verdienen absoluut een plaats in de nieuwe organisatie als ondersteuning van de SVK-werking in het geheel. **Het opzetten van de SVK-werking in het totaal vereist dan ook enkele specifieke functies/rollen die intern kunnen worden opgenomen.**
- Bij de samenvoeging van de woonactoren zal eveneens een belangrijke rol weggelegd zijn voor het uitwerken van een personeelsformatie én verloningsstelsel dat rekening houdt met overname of omvorming de statutaire én contractuele functies van de personeelsleden in het SVK.

Op een verderzetting van onze vruchtbare samenwerking van afgelopen jaren,

Met vriendelijke groet



Yannick Claes

Verantwoordelijke/coördinator SVK Waasland

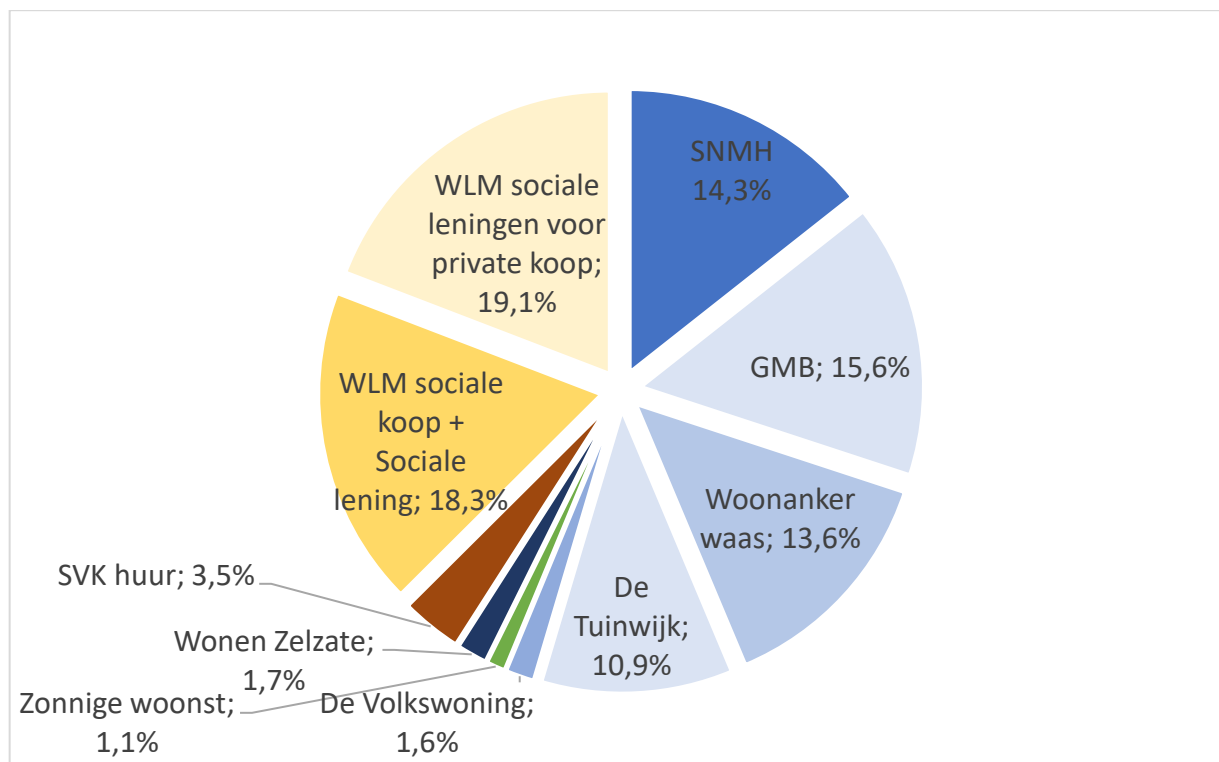
## VISIE OP DE WOONMAATSCHAPPIJEN EN DE ROL VAN DE WLM ALS INPUT VOOR DE GEMEENTEBESTUREN

Vandaag is het voorstel in de meeste gemeenten om de Woonmaatschappij te aligneren op de werking van de lokale SHM. Begrijpelijk gezien de huur perfect lokaal georganiseerd kan worden. Maar men vergeet hierbij de regionaal georganiseerde complementaire dienstverlening zoals lenen en kopen van sociale woningen, momenteel georganiseerd door de WLM, evenals de dienstverlening van de sociale verhuurkantoren en de organisatie van noodwoningen.

*Tabel 1: Overzicht van woonoplossingen in het Waasland per aanbieder*

|                                                           |              |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>SHM sociale huur</b>                                   | <b>7625</b>  | <b>58,9%</b> |
| SNMH                                                      | 1855         | 14,4%        |
| GMB                                                       | 2024         | 15,7%        |
| Woonanker waas                                            | 1759         | 13,6%        |
| De Tuinwijk                                               | 1411         | 10,9%        |
| De Volkswoning                                            | 212          | 1,6%         |
| Zonnige woonst                                            | 139          | 1,1%         |
| Wonen Zelzate                                             | 225          | 1,7%         |
| <b>SVK huur private woning</b>                            | <b>449</b>   | <b>3,5%</b>  |
| <b>WLM sociale koop met of zonder lening WLM</b>          | <b>2353</b>  | <b>18,3%</b> |
| <b>WLM sociale leningen voor private koop<sup>1</sup></b> | <b>2466</b>  | <b>19,1%</b> |
| <b>Totale sociale markt</b>                               | <b>12893</b> | <b>100%</b>  |

*Figuur 1: Overzicht van woonoplossingen in het Waasland per aanbieder*



<sup>1</sup> Gemiddeld aantal leningen voor aankoop en renovatie van private woningen van de laatste 7 jaar, geëxtrapoleerd naar 20 jaar

De regionale dienstverlening van de WLM heeft in het Waasland voor 37,4% van de oplossingen gezorgd. Bovendien werkt ze regulerend op de lokale sociale woonmarkt en is onontbeerlijk voor de uitbouw van een evenwichtig sociaal woonbeleid. Deze complementaire dienstverlening kan vandaag enkel break-even en zonder tussenkomst van de overheid worden aangeboden door schaafeffecten op bovengemeentelijk niveau.

## **1. ER IS NOOD AAN DEZE COMPLEMENTAIRE DIENSTVERLENING**

Er werden door de WLM sinds oprichting meer dan 2353 woningen gebouwd en verkocht in de sociale woningmarkt. Voor Lokeren zijn dit 541 woningen. Naast de nieuwbouwwoningen worden ook heel wat wederinkopen/-verkoop gerealiseerd. Zo werd het mogelijk om per jaar 100 kwetsbare families aan een definitieve woning te helpen. Vandaag staan er 850 kandidaat kopers op de wachtlijst. Voor Lokeren zijn dit 102 families. De vraag naar sociale koopwoningen is zeer groot.

Een andere belangrijke dienstverlening die in het Waasland niet wordt aangeboden door de andere SHM's zijn de sociale leningen en financiële begeleiding bij verwerving van een eigendom. Momenteel is de WLM verantwoordelijk voor deze dienstverlening in het Waasland. Het is een noodzakelijke dienstverlening voor deze kwetsbare doelgroep die vaak over onvoldoende scholing en kennis beschikken om dit uit te zoeken zonder begeleiding. Een gedeelte van deze leningen gaan samen met de aankoop van sociale koopwoningen van de WLM of een andere SHM. Jaarlijks worden er gemiddeld 123 sociale leningen afgesloten voor de aankoop van woningen op de private markt. Meer dan 60% van de leningen geven toegang tot de aankoop van woningen op de private markt. Deze dienstverlening van de WLM heeft zo de druk op de sociale huurmarkt in het Waasland helpen reduceren.

Bovendien heeft de verkoop van sociale woningen regulerend gewerkt op de prijszetting in de private markt. Eigendomsverwerving is een belangrijk onderdeel van het sociaal woonbeleid, het verhoogt de zelfredzaamheid van deze doelgroep en het is een ideale garantie tegen armoede. De toewijs van woningen volgens volgorde op inschrijvingslijsten verzekert bovendien een gezonde sociale mix van bewoners. Bovendien wordt de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn woning wat resulteert in een betere staat van de woning op lange termijn. Deze inspanningen moeten dus niet meer door de huisvestingsmaatschappijen gedragen worden. Hierdoor creëert men middelen voor nieuw beleid en investeringen. De bijdrage van de WLM heeft de verhouding tussen koop en huur op de sociale woningmarkt gunstig beïnvloed. Er is echter nog een flinke weg te gaan om de verhouding van 70% eigendom/30% huur van de private markt te evenaren.

Besluit: Kopen en lenen is een essentiële dienstverlening van de nieuwe woonmaatschappij. Deze moet het totaal pakket aanbieden om de evenwichten in de markt te garanderen.

## 2. DE COMPLEMENTAIRE DIENSTVERLENING IS ENKEL HAALBAAR OP REGIONALE NIVEAU

Het bouwen van koopwoningen zonder subsidies kan maar budgetneutraal gebeuren als de woonmaatschappij:

- over voldoende grote grondreserves beschikt met bovendien de juiste mix om grondprijzen onder controle te houden. Enkel zo komt men tot aanvaardbare verkoopprijzen voor de sociale woningen.
- een voldoende aantal woningen kan bouwen en verkopen, gespreid over minsten 3 projecten. Enkel dan kan men deze activiteit subsidievrij realiseren zonder dat er leningen moeten worden afgesloten. Dit laat toe om de verkoopprijs van de woning te beperken.

De WLM kan dit maar realiseren als er minstens 50 tot 70 koopwoningen per jaar gebouwd en verkocht worden. Het spreekt voor zich dat deze aantallen enkel op bovengemeentelijk niveau haalbaar zijn.

Ook de dienstverlening rond lenen vraagt een team van speciaal opgeleide medewerkers die jaarlijks voldoende bijscholing moeten krijgen. Ook hier werkt men maar budgetneutraal als een kritisch volume van minimum 150 leningen per jaar worden gerealiseerd. Dit betekent dat deze dienstverlening enkel regionaal voor het Waasland financieel haalbaar is.

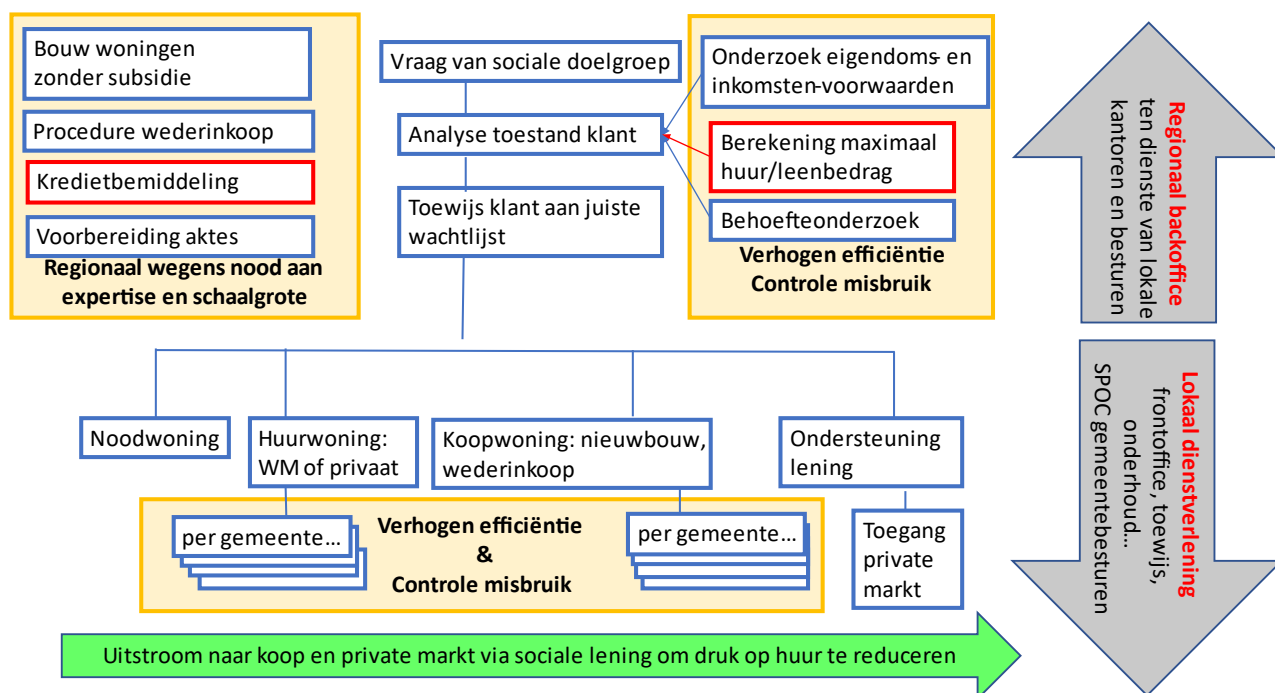
## 3. TOEKOMSTIG MODEL VAN DE WOONMAATSCHAPPIJ VOOR WLM

Om de volledige dienstverlening te blijven garanderen is een regionale schil nodig boven de huuractiviteiten. Het nieuwe beleid moet versnippering en overlap wegwerken en de efficiëntie verhogen. Als de nieuwe woonmaatschappij enkel het bestendigen is van de werkingsgebieden van de huidige SHM's, zal er weinig efficiëntiewinst worden gemaakt en gaat een belangrijk stuk van de dienstverlening verloren, zoals het afsluiten van sociale leningen en het realiseren van grote aantallen koopwoningen.

Eenmalige screening, oriëntering naar de ideale woonoplossing en de inschrijving in de meest geschikte wachtlijst kan enkel gerealiseerd worden via samenwerking in een groter grondgebied. Sociale huisvesting wordt maar efficiënt georganiseerd als voor elk van de vragen nauwkeurig wordt onderzocht welke oplossing voor een duurzaam resultaat zorgt en dat is niet noodzakelijk enkel de met subsidie gebouwde huur. Een kwalitatief woonbeleid moet het probleem bekijken vanuit het standpunt van de klant. We gaan ervan uit dat de kwetsbare groep niet altijd over alle info beschikt en vaak begeleiding nodig heeft om juiste oplossingen te vinden. De volledige begeleiding moet beschikbaar zijn in de woonmaatschappij die hiervoor verantwoordelijk is.

Onderstaande figuur geeft de woonmaatschappij weer die de WLM voorstelt. Deze werkt op 2 niveaus: op regionaal niveau worden een aantal taken samengebracht om de efficiëntie te verhogen en om de klant de best mogelijke dienstverlening te verlenen: de screening van de behoefte en de financiële mogelijkheden van de klant om de optimale oplossing te kunnen voorstellen, het uitwerken van leningsvoorstellen en het bouwen van koopwoningen op grotere schaal. Op lokaal niveau blijft de huidige lokale werking op de huurmarkt behouden, zodat deze zich zo dicht mogelijk bij de klant verder kan ontwikkelen. Op deze manier wordt op alle gebied een professionele dienstverlening gegarandeerd en worden alle mogelijkheden voor de klant beschikbaar gehouden.

Figuur 2: Model van de Woonmaatschappij in het Waasland met regionale dienstverlening



#### 4. CONCLUSIE

De Vlaamse Regering definieerde referentieregio's waarbinnen de afstemming voor alle vormen van intergemeentelijke en bovenlokale samenwerking moeten gebeuren. Daarnaast blijft het ook de einddoelstelling om binnen de referentieregio's de huidige "verrommeling" te saneren en te eindigen met minder tussenstructuren, minder mandaten, meer transparantie en meer daadkracht. Met betrekking tot de woonmaatschappijen heeft de Vlaamse Regering beslist dat deze moeten vallen binnen of samenvallen met een referentieregio. De Vlaamse overheid stelt ook dat de woonmaatschappij de huidige complementaire expertise van SVK- en SHM-werking moet bundelen. Een versterking van de professionalisering en het behoud van de bestaande SHM- en SVK-expertise zijn hierbij noodzakelijke uitgangspunten.

De voorgestelde structuur van 4 Woonmaatschappijen is enkel mogelijk als een afwijking wordt toegestaan. Bovendien verknippen ze de regionale dienstverlening die tot op heden het belangrijkste marktaandeel heeft in het Waasland. Deze dienstverlening is echter enkel mogelijk op voldoende grote schaal. 4 Woonmaatschappijen in het Waasland en WLM verknippen over de 4 maatschappijen zal leiden tot:

- Minder of geen sociale leningen
- Minder of geen sociale koop
- Een verlies van 37% van de sociale dienstverlening in het Waasland