

Tegen 1 januari 2023 wil de Vlaamse regering slechts één sociale woonverhuurder per gemeente. Dus moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en sociale verhuurkantoren (SVK) fuseren. Het zou de weg naar een woning vergemakkelijken voor de kandidaat-huurder. Maar is dat wel zo?

Werkt fusie wachttijd sociale woning weg?

TEKST
Willem-Jan van Ekert

ILLUSTRATIE
Esther Aarts

Wie in het regeerakkoord enkel blijft stilstaan bij de goede bedoelingen van de Vlaamse regering ziet dat de toegang tot een sociale woning vereenvoudigd wordt. En dat is positief, vindt ook Michel Debruyne van beweging.net. “Een kandidaat-huurder moet vandaag naar verschillende loketten gaan en kan door de fusie eindelijk op één adres terecht. Bovendien vergroot het gamma aan woningen: privaat ingehuurde woningen via de SVK’s en sociale huurwoningen via de SHM’s.” Volgens Eric Vos, directeur van Huurpunt vzw – de overkoepelende federatie van zo’n 50 Sociale Verhuurkantoren – gaat het allemaal wat snel. “Onze hoofdbekommernis is een goede dienstverlening blijven leveren aan kwetsbare huurders. We werken graag mee aan de fusie, maar de nieuwe woonorganisaties moeten voldoende ambitie tonen voor een groei van het sociaal woonpatrimonium.”

De fusie leidt tot een vereenvoudiging in de reglementering, tot minder rompslomp in de administratie en – als het goed gebeurt – ook tot een ‘best of both worlds’. En dat is volgens Debruyne hier het geval. “Een SVK is vooral gekend voor de goede begeleiding van huurders. Terwijl een SHM vooral sterk is in de bouw en beheer van woningen. Daar profiteren straks de potentiële huurders van.”



Een grote maar

Op bladzijde 171 van het Vlaams regeerakkoord lezen we dat er wat toewijzing van sociale woningen betreft het een en ander zal veranderen. Die zal namelijk chronologisch verlopen, iets wat bij de SHM's al zo is. Het puntensysteem van de SVK's wordt afgeschaft. 'Daarnaast', zo lezen we, 'geldt voor gans het sociale huurpatrimonium de absolute voorrangregel van lokale binding, wat minimaal inhoudt dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond'. 'En daar wringt het schoentje', zegt Michel Debruyne. "Vandaag hanteert een SHM totaal andere criteria dan een SVK. SVK-woningen zijn op dit ogenblik vooral voorbehouden voor mensen met woonnood. Dat gaat over mensen die uit huis gezet dreigen te worden of die zodanig veel huur

moeten betalen dat ze eigenlijk in pure armoede zijn verzeild. Terwijl een huurder bij een SHM door een laag inkomen toegangsrecht heeft, maar daarom nog niet per definitie met woonnood kampt. Daar geldt: wie eerst komt, eerst maakt."

Toch wil de Vlaamse regering door de twee systemen samen te brengen aan die chronologische volgorde van een SHM vasthouden. "Dat betekent dat mensen in woonnood helemaal achteraan de lijst komen. Met als gevolg dat die mensen dakloos dreigen te worden." Ook problematisch volgens Debruyne is dat inschrijvers voor een woning binnen een periode van tien jaar minstens vijf jaar in de gemeente moeten wonen of er een band mee hebben. "De fusie zal extra dak- of thuisloosheid en huisjesmelkerij creëren. Daarom willen wij een systeem waarin een deel van het aantal woningen voorbehouden blijft op basis van het criterium van woonnood. We denken aan zo'n 25 tot 30 procent van het totaal."

“Ondanks de fusies is werkzekerheid gegarandeerd. Maar personeel zal op andere locaties aan de slag moeten.”



“Mensen met een hoge woonnood krijgen geen voorrang meer en dreigen zo dakloos te worden.”

Ratio is zoek

Hans Heyse directeur SHM De Volkshaard Gent ziet ook het voordeel van slechts een loket. Maar hij denkt dat het beter kan. "De ratio is zoek, het is niet allemaal in het belang van de huurder. Men had bijvoorbeeld werk kunnen maken van een centrale inschrijvingsregeling zonder te moeten fuseren." In zijn ogen is de fusie ook niet in het belang van de medewerkers. Niet dat hij verwacht dat er minder personeel zal nodig zijn. In het ontwerp van decreet staat namelijk dat werkzekerheid gegarandeerd blijft. "Het probleem is dat mensen op een andere locatie aan de slag zullen moeten gaan. In Gent zijn we met vijf verschillende maatschappijen actief. Bij De Volkshaard hebben we 5.600 woningen in de regio Gent-Eeklo, de 3.300 in Gent moeten naar WoninGent. De woningen in de buitengemeenten blijven vallen onder De Volkshaard maar ik kan die niet met hetzelfde aantal personeelsleden beheren. Een deel van ons personeel zal dus mee moeten verhuizen naar de nieuwe maatschappij. Daar staat ons personeel niet voor te springen."

Eric Vos van Huurpunt wil dat het engagement van lokale besturen behouden blijft. "Die bieden nu vaak logistieke of financiële steun aan de SVK's. De SVK's hebben ook een sterke band met het welzijnsveld, die willen we absoluut behouden."

Nog een fusie

Wat er ook nog aan zit te komen is een fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen, want kleinere maatschappijen met minder dan 1.000 woningen in beheer krijgen vanaf 2024 geen erkenning meer. De grote vraag is bij welke maatschappij een SVK zich moet aansluiten als er in een gemeente meerdere SHM's zijn. Er mag namelijk maar één woonmaatschappij per gemeente overblijven. Michel Debruyne: "Men zal dus moeten bepalen welke maatschappij over zal blijven. Wellicht de grootste. Dat houdt wel in dat SHM's panden moeten afstaan aan een andere maatschappij. Dat wordt een vrij complexe operatie."

8 miljard, alstublieft

Onlangs pakte Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, Matthias Diependaele uit met het 'nieuws' dat de Vlaamse regering 8 miljard vrijmaakt voor sociale woningen. "Oud nieuws", zegt Debruyne, "dat stond al in het regeerakkoord. Maar het is een sprong voorwaarts. Het positief effect van sociale huisvesting op armoede is bijzonder groot: huurders krijgen ademruimte. Want het verschil tussen sociale huur en private huur is tussen de 300 en 500 euro per maand. Dat is veel."

Hans Heyse is minder enthousiast: "Ik vrees dat die lening van 8 miljard door de SHM's besteed zal worden voor de aankoop van de woningen van de andere maatschappijen. Dan blijft er niet veel over voor nieuwbouw." ●