



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies 2016 / 01

datum	8 januari 2016
bestemming	Mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding
kopie	
onderwerp	Advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering inzake vaststelling van de procedure voor beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

1. Situering

Op 4 december 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan hoger vernoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering. In het voorstel van beslissing, geformuleerd in de nota van de Vlaamse regering, wordt de Vlaamse Woonraad verzocht advies uit te brengen over dit ontwerpbesluit. De adviesvraag werd de Vlaamse Woonraad op 10 december 2015 voorgelegd. Voorliggend advies werd op 8 januari 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad.

2. Aanleiding en inhoud ontwerpbesluit

Het erkenningenbesluit van 22 oktober 2010 bepaalt dat de visitatiecommissie om de vier jaar de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) beoordeelt. In 2016 start normaliter de tweede visitatieronde, waarbij de SHM die in 2012 werden beoordeeld opnieuw zullen worden gevisiteerd. De beleidsnota Wonen 2014 – 2019 stelt een evaluatie in overleg met de sector voorop, onder meer met het oog op het verminderen van de administratieve lasten. Daarnaast zal de tweede visitatieronde bijzondere

aandacht verlenen aan het optimaliseren van de prestaties van de SHM die over een ruim verbeterpotentieel beschikken of waar schaalvoordelen kunnen worden gerealiseerd.

Medio 2015 startte het agentschap Wonen Vlaanderen een evaluatie op in overleg met de sector en diverse betrokken instanties. Het evaluatierapport werd eind augustus 2015 afgeleverd. Tevens werden voorstellen geformuleerd om het erkenningsbesluit te wijzigen. Eenzelfde werkwijze zal worden gehanteerd voor het draaiboek prestatiebeoordeling.

De krachtlijnen van de voorgestelde wijzigingen situeren zich op diverse vlakken. De SHM dient zich zodanig te organiseren dat zo goed mogelijk aan de verwachtingen van de klant kan worden voldaan. Daarnaast wordt gesteld dat interne controle geen doel op zich is, maar een middel om de doelstellingen meer optimaal te bereiken. Hierbij worden enkele vereisten in de prestatiebeoordeling herpositioneerd. Eveneens wordt voorgesteld de vereisten inzake milieuvriendelijkheid en aanpasbaarheid te herschikken en te integreren in andere doelstellingen. Verder wordt geopteerd voor een prioritering van de visitaties. In geval een SHM op zelfstandige basis continue aandacht schenkt aan de prestatieverbetering wordt voorgesteld de visitatie om de zes jaar te houden. Wanneer integendeel een verbeterplan moet worden uitgevoerd kan de frequentie van visiteren toenemen. Eveneens wordt voorgesteld om een vereenvoudiging door te voeren en de beoordeling niet langer per prestatieveld te formuleren maar per operationele doelstelling. Tenslotte wordt rekening gehouden met (toekomstige) beleidsvoornemens, zoals de ondersteuning van sociale eigendomsverwerving (met o.m. het schrappen van de doelstelling aanbieden sociale kavels).

3. Bespreking van het ontwerpbesluit

3.1. Het proces

Het voorliggende ontwerp van besluit is tot stand gekomen na evaluatie van de beoordelingstool en in ruim overleg met betrokken sector en actoren. Het betreft een eerste globale evaluatie sinds de opstart in 2012. Hierbij is grondig te werk gegaan, onder meer met een uitgebreide schriftelijke bevraging. Dit proces heeft geleid tot ruim gedragen resultaten en voorgestelde wijzigingen. De Vlaamse Woonraad kan deze werkwijze ten volle onderschrijven.

3.2. Visitatie als dynamiserende factor

De Vlaamse Woonraad heeft zich in het verleden meermaals positief uitgesproken over de visitatie als middel om de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen te verbeteren. De visitaties brengen zelfreflectie met zich mee en houden de sector alert. De Raad meent dat de aanpak ongetwijfeld heeft geleid tot meer dynamiek en een meer performante sociale huisvestingssector.

In die optiek acht de Raad het nuttig een zekere periodiciteit te behouden in de visitaties, maar de Raad kan instemmen met de vooropgestelde optimalisering van de periodiciteit. De Raad vraagt in dit kader eveneens het (toekomstig) verband met het toezicht beleidsmatig te willen verduidelijken. Kan, ondanks de verschillende finaliteit van beide processen, een verminderde vorm van toezicht worden georganiseerd voor goed werkende en geresponsabiliseerde maatschappijen? Alvast kan de Raad de beslissing om de opvolging van de verbeterplannen niet langer toe te kennen aan de toezichtinstantie onderschrijven.

Verder erkent de Raad het belang van het optimaal afstemmen van de visitaties op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder het sociaal woonbeleid. Hoe kunnen het sociale woonbeleid en de sector verder evolueren, en welke rol dient de visitatie hierbij te vervullen? Dit stelt zich eveneens ten aanzien van de sociale verhuurkantoren, waarvoor kan worden nagegaan of op termijn een vorm van visitatie nuttig is.

3.3. De krachtlijnen

De krachtlijnen die worden voorgesteld bieden volgens de Vlaamse Woonraad voldoende kapstokken voor optimalisatie, vernieuwing en vereenvoudiging van de beoordelingstool. De Raad kan dan ook globaal de voorgestelde krachtlijnen onderschrijven. Wel vraagt de Raad bijzondere aandacht voor de voorgestelde herschikkingen, onder meer inzake organisatiebeheersing (als transversale doelstelling), de integratie van een aantal doelstellingen in andere doelstellingen (milieuvriendelijkheid) en de beoordeling per operationele doelstelling (i.p.v. prestatieveld). De Raad kan dit algemeen onderschrijven, maar meent dat de wijzigingen procesmatig en inhoudelijk niet mogen leiden tot het naar beneden bijstellen van de vooropgestelde standaard. Eén en ander zal dan ook moeten worden verduidelijkt in de wijziging van het draaiboek zelf.

3.4. Administratieve lasten

Eén van de vooropgestelde uitgangspunten betreft minder administratieve lasten, in het bijzonder voor de SHM die goede visitatieresultaten boeken. Voor de SHM die een verbeterplan moeten opmaken, wordt voorgesteld een ruimere opvolging te voorzien. Voor deze SHM kan de frequentie van visiteren worden opgetrokken. De Raad kan deze differentiatie in aanpak onderschrijven en meent dat de werkwijze efficiëntiewinsten kan opleveren voor de goed werkende SHM.

Verder wordt voorgesteld in de visitatieronde prioritair aandacht te schenken aan SHM die een schaalvoordeel kunnen realiseren door samenwerking en / of fusie. In dit licht is het de Raad niet duidelijk hoe dit beleidsvoornemen een impact zal hebben op het visiteren van betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen. Tevens kan worden nagegaan of de visitaties de onderlinge samenwerking tussen de maatschappijen (of zelfs fusies) én het overleg met de lokale actoren hebben bevorderd. Met andere woorden gaat er een extern

dynamiserend effect uit van de visitaties, en bieden deze een meerwaarde voor de organisatie van het lokale sociaal woonbeleid?