

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 402

van **GWENNY DE VROE**

datum: 30 januari 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Renovatiepremie - Woningen in beheer van sociaal verhuurkantoor

Voor een aantal woningen zijn er renovatiewerken uitgevoerd waarvoor een subsidie werd toegekend via de Vlaamse renovatiepremie op voorwaarde dat de woningen in beheer van een sociaal verhuurkantoor (SVK) komen, dat de woning gedurende negen jaar verhuurt. In een aantal gevallen kan dit echter tot problemen leiden, bijvoorbeeld in geval van echtscheiding van het koppel dat het huis in eigendom heeft en door omstandigheden wordt gedwongen tot vervroegde verkoop.

1. Hoeveel renovatiepremies werden de afgelopen vijf jaar toegekend
 - a) in totaal (aantal en totaalbedrag);
 - b) voor woningen die nadien in beheer van een SVK zijn gekomen (aantal en totaalbedrag)?
2. Hoeveel renovatiepremies werden de afgelopen vijf jaar teruggevorderd
 - a) in totaal (aantal en totaal bedrag);
 - b) voor woningen die in beheer van een SVK zijn gekomen, maar nadien niet meer aan de voorwaarde voor verhuur gedurende negen jaar voldeden (aantal en totaalbedrag)?
3. Wat waren de voornaamste redenen voor terugvordering van de renovatiepremie bij woningen die niet gedurende negen jaar verhuurd werden door een SVK?
4. In hoeveel gevallen werd overgegaan tot terugvordering van de steun wegens het stopzetten van de huur via een SVK omwille van onvoorziene persoonlijke omstandigheden, zoals echtscheidingen, overlijdens, gedwongen verkoop na faillissement, eventueel onteigening...?
5. Zal de minister dit soort onvoorziene omstandigheden in kaart brengen en de regelgeving betreffende de terugvordering van de renovatiepremies in dit soort gevallen bijsturen? Zo ja, in welke zin?
6. Werd inmiddels ook onderzocht in hoeverre de vergoedingen die verhuurders van SVK's ontvangen, afwijken van de marktconforme bedragen?

Zo ja, hoeveel bedraagt die afwijking gemiddeld? Zal de minister onderzoeken hoe hieraan kan worden geredieerd om eigenaars sneller aan te sporen om hun woningen ter beschikking te stellen voor verhuur via SVK's?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 402 van 30 januari 2015

van **GWENNY DE VROE**

1. U vindt het antwoord terug in onderstaande tabel.

	Totaal		SVK	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
2010	21.838	€ 126.844.890	102	€ 721.090
2011	23.125	€ 118.172.000	134	€ 880.540
2012	21.589	€ 114.057.120	132	€ 788.490
2013	18.243	€ 102.851.320	200	€ 1.430.370
2014	16.092	€ 89.969.070	196	€ 1.272.080
Totaal	100.887	€ 551.894.400	764	€ 5.092.570

2. Wonen-Vlaanderen is in 2012 gestart met een centraal opvolgingssysteem voor de terugvorderingen. Bijgevolg kan geen volledig overzicht gegeven worden van het aantal terugvorderingen van voor 2013. In 2013 werden twee volledige terugvorderingen gedaan voor een bedrag van 11.680 euro. Daarnaast werd er in 2013 en 2014 nog voor 4 dossiers een gedeeltelijke terugvordering van de premie gedaan, doordat uit de behandeling van het beroep bleek dat er een te groot bedrag was goedgekeurd en uitbetaald (resp. 90 euro, 150 euro, 650 euro en 4.030 euro). In geen enkel dossier ging het om een verhuurder aan een sociaal verhuurkantoor.
3. Is niet van toepassing aangezien er geen enkele reden was om terug te vorderen bij een woning die verhuurd werd aan een sociaal verhuurkantoor
4. In geen enkel geval.
5. Aangezien deze problematiek zich niet voordoet, zie ik hier geen reden toe.
6. Tot op heden werd geen onderzoek uitgevoerd in welke mate de vergoedingen die verhuurders van SVK's ontvangen, afwijken van marktconforme bedragen. Wel wil ik graag wijzen naar het onderzoek 'Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Profiel, motieven en tevredenheid.' van begin 2009 (uitgevoerd door het steunpunt ruimte en wonen). In dit onderzoek werd onder meer gepolst naar de huurprijs die de verhuurders wilden ontvangen. De volgende vraag werd gesteld: was de uiteindelijke bedongen huurprijs lager, gelijk of hoger dan wat u wou krijgen? 51,5% van de ondervraagden antwoordde lager, 46,8% gelijk en 1,7% zelfs hoger. Daarnaast werd gevraagd of de uiteindelijk bedongen huurprijs lager, gelijk of hoger was dan de huurprijs die de verhuurder zou krijgen wanneer hij buiten het SVK zou verhuren: 70,5% antwoordde lager, 21,7% gelijk en 7,8% zelfs hoger.

Maar een lagere huurprijs betekent niet dat het rendement van de verhuur lager is. Het verhuren aan een SVK brengt een aantal voordelen met zich mee voor de verhuurder: naast de mogelijkheid tot het bekomen van verschillende premies neemt het SVK een groot deel van de administratieve lasten over van de verhuurder en biedt

de verhuur aan een SVK inkomensgarantie en de garantie dat de woning goed wordt onderhouden. Zowel de premiemogelijkheden als het overnemen van de administratieve last en de risico's verbonden aan het verhuren door het SVK, verantwoorden een huurprijs lager dan de gangbare markthuurprijs.