

**SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 117

van **GWENNY DE VROE**

datum: 5 november 2015

---

aan **LIESBETH HOMANS**

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

---

*Sociale verhuurkantoren - Samenstelling woonaanbod*

Het sociaal verhuurkantoor vzw Woonfonds is in vereffening gegaan, waardoor op 1 november 2015 de bestaande huurcontracten werden opgezegd. Woonfonds had 180 woningen in beheer. De problemen bij vzw Woonfonds kwamen aan het licht toen de fusie met het sociaal verhuurkantoor van het Gentse OCMW werd opgestart. Bij Woonfonds zijn blijkbaar heel wat te dure woningen in het aanbod geslopen, en voldeed een aantal woningen niet aan de moderne kwaliteitseisen.

1. Op basis van welke parameters wordt toegekeken op het aanbod van woningen dat sociale verhuurkantoren (svk's) in hun portefeuille beheren?
2. Graag kreeg ik een overzicht per svk van het aantal woningen dat ter beschikking staat, ingedeeld per prijsklasse.
3. Is er een rechtstreeks verband tussen de hoogte van de gevraagde huurprijs en eventuele wanbetalingen door huurders?
4. Blijkt uit de cijfers rond wanbetalingen dat alleenstaanden en grote gezinnen proportioneel gezien meer problemen hebben om hun huur te betalen of spelen daarin andere argumenten dan de grootte van het huishouden?
5. Hoe kan worden verklaard dat bij svk's het aanbod te dure woningen te groot is?
6. Hoe wordt erover gewaakt dat woningen voldoende aan de moderne kwaliteitseisen beantwoorden?

**LIESBETH HOMANS**

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

---

**ANTWOORD**

op vraag nr. 117 van 5 november 2015

van **GWENNY DE VROE**

---

Vooreerst wil ik stellen dat wat de 'te hoge huurprijzen' van SVK Woonfonds betreft, dit een invulling is die SVK OCMW Gent zelf heeft gegeven. Het SVK OCMW Gent hanteert immers maximale huurprijzen die een stuk lager liggen dan bijvoorbeeld de maximale huurprijzen voor huursubsidie. Uit de gegevens waarover ik beschik (jaarverslag 2014) verhuurde SVK Woonfonds geen enkele woning waarvan de huurprijs boven de maximale grenzen van de huursubsidie uitkwam.

1. Overeenkomstig artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20/07/2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren moet er bij het afsluiten van een hoofdhuurovereenkomst een conformiteitsattest aangevraagd worden bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. Bij het uitvoeren van een globaal onderzoek gaat de toezichthouder na of er onder andere voldaan is aan die voorwaarde.
2. In bijlage vindt u de gegevens over de verhuurprijzen bij de SVK's op 31/12/2014. De hoogste prijsklassen die in het jaarverslag worden gehanteerd zijn vastgelegd op basis van maximale bedragen voor huursubsidie. Het gaat echter om de bedragen voor huursubsidie van 2012. In 2014 werd bovendien een nieuw huursubsidiestelsel ingevoerd, met maximale huurprijzen die nog heel wat hoger liggen: 570 euro, te verhogen met 71,50 euro per persoon ten laste, tot een maximum van 4 personen ten laste.
3. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde informatie om gefundeerd een uitspraak te doen over een mogelijk verband.
4. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde informatie om gefundeerd een uitspraak te doen over een mogelijk verband.
5. Zoals ook al aangegeven in de inleiding en in het antwoord op vraag 2, is het begrip 'te duur' een invulling die SVK OCMW Gent gegeven heeft aan een aantal woningen van SVK Woonfonds. Naar mijn mening geven de cijfers over de huurprijzen een ander beeld.
6. Sinds 01/01/2013 moet een SVK vóór elke inhuurname een conformiteitsonderzoek aanvragen. Deze aanvraag gebeurt bij Wonen-Vlaanderen of bij het lokale bestuur of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) als het SVK, het lokaal bestuur of IGS en ikzelf hierover een afsprakenkader hebben afgesloten. Dankzij dat onderzoek krijgen de SVK's een goed beeld van de kwaliteit van de aangeboden woning. SVK's kunnen de woningen vervolgens enkel verhuren als ze voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Als een woning bij controle voldoet aan deze normen, krijgt ze een conformiteitsattest.

Bovendien ondersteunt Wonen-Vlaanderen de SVK's bij het verzekeren van de woningkwaliteit. Niet alleen door het uitvoeren van de conformiteitsonderzoeken, maar ook door het voorzien van vorming, bijscholing en ondersteuning.

Een conformiteitsonderzoek is echter altijd een momentopname. Gedurende de verhuurperiode kunnen er altijd gebreken opduiken, bijvoorbeeld door slijtage of door toedoen van de huurder of derden. Daarom is het belangrijk dat SVK's hun huurders op geregelde tijdstippen bezoeken, zodat ze zicht houden op het woningonderhoud en dat de kwaliteit verzekerd blijft.

#### **BIJLAGE**

Overzicht van de verhuurprijzen per SVK op 31/12/2014.