

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 17

van **AN MOERENHOUT**

datum: 6 oktober 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Fusies SHM's en SVK's tot eengemaakte woonmaatschappijen - Impact op huurprijsberekening

In het kader van de eengemaakte woonmaatschappij zullen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in bepaalde werkingsgebieden fuseren. SHM's en SVK's berekenen de huurprijs die zij vragen aan hun sociale huurders echter op een verschillende manier, die inherent samenhangt met welke woningen zij verhuren. Dit onderscheid is van doorslaggevend belang voor de financiële gezondheid van de SHM's en SVK's; dat wordt door de minister compleet uit het oog verloren.

Een SHM heeft woningen in eigendom. Die verhuurt ze aan sociale huurders voor een huurprijs die doorgaans lager ligt dan op de private huurmarkt. Die huurprijs wordt bepaald aan de hand van het inkomen van de sociale huurder, de marktwaarde van de woning en een eventuele energiecorrectie.[\[1\]](#)

Een SVK daarentegen huurt woningen van private eigenaars en verhuurt ze daarna door aan sociale huurders die op de private huurmarkt moeilijk een woning vinden. Ze helpt de huurders om tussenkomsten in de huurprijs aan te vragen. Het SVK zal met de eigenaar een huurprijs onderhandelen die lager is dan de prijs op de markt (gemiddeld toch zo'n 15%), maar de huurder zal wel die gehele huurprijs verschuldigd zijn aan het SVK, dat het vervolgens doorstort aan de verhuurder. Er zijn geen wettelijke regels die bepalen hoeveel huur een SVK mag betalen aan een verhuurder of hoeveel huur ze mag vragen aan een sociale huurder.[\[2\]](#)

De huurprijs die een SHM ontvangt van de sociale huurder zal in principe aanzienlijk onder de private huurprijs liggen. Het verschil past de SHM zelf bij (o.a. door subsidies). Op basis van de cijfers die de minister opvroeg n.a.v. de nieuwe huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, is de gemiddelde huurprijs van een sociale woning in 2020 340 euro (terwijl de marktwaarde gemiddeld 644 euro is). Dat resulteert in een huurprijs die ongeveer 53% van de huurprijs op de particuliere markt bedraagt.

Een SVK onderhandelt met de eigenaar voor een zo laag mogelijke huurprijs. Die huurprijs kan tot 15% lager liggen dan op de particuliere markt.[\[3\]](#) De huurprijs zal dus ongeveer 85-90% van de huurprijs op de particuliere markt bedragen, verlaagd via eventuele bijkomende premies.

Tijdens de commissievergadering van 7 november 2019 antwoordde de minister dat het bij de fusie van SHM's en SVK's tot één woonmaatschappij "absoluut te verkiezen is dat alle huurders van die woonmaatschappij op eenzelfde manier worden behandeld en dus

een huurprijs betalen die volgens dezelfde regels is vastgesteld. Als er dus in een gemeente één woonactor SHM-SVK is, dan moeten we ervoor zorgen dat hetzelfde huurprijsberekeningssysteem gebruikt wordt. Dat lijkt me absoluut aangewezen.”[4]

1. Is de minister nog steeds van oordeel dat voor zowel huurders die een sociale huurwoning huren via een SHM als huurders die een sociale huurwoning huren via een SVK, de huurprijs op dezelfde manier vastgesteld zal worden in de eengemaakte woonmaatschappijen?
2. Welke invloed zal dit hebben op de huurprijs voor sociale huurders van een SHM en sociale huurders van een SVK? Zal de gemiddelde huurprijs verschuldigd door sociale huurders van een SVK verlagen in de richting van de gemiddelde verschuldigde huurprijs verschuldigd door sociale huurders van een SHM vandaag?
3. Indien de huurprijzen voor huurders die een woning huren via een SVK zou dalen (wat te verwachten is indien alle huurders op eenzelfde wijze behandeld zullen worden), hoe en door wie zal het verschil dan gefinancierd worden? Zal de Vlaamse Regering hiervoor in middelen voorzien? Zo ja, hoeveel (er kan immers verwacht worden dat de gehele kostprijs voor sociale huur zal stijgen wanneer de huurprijzen die sociale huurders via een SVK verschuldigd zijn, zouden dalen)?

[1] <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/de-huurprijs-van-een-sociale-huurwoning>

[2] <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoeveel-huur-betaalt-u/Bij-een-sociaal-verhuurkantoor>

[3] <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/sociaal-verhuurkantoor-kost-u-rendement-maar-helpt-u-door-papierberg/9889357.html>

[4] Vraag om uitleg over sociale tegemoetkomingen voor sociale huurders van Vera Jans aan minister Matthias Diependaele nr. 276 (2019-2020), Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed,
<https://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1339224/verslag/1341612>

MATTHIAS DIEPENDAELE

MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 17 van 6 oktober 2020

van **AN MOERENHOUT**

In de woonmaatschappij, zeker in een eerste fase, zal de huurprijs die sociale huurders zullen betalen, afhankelijk blijven of de woning in eigendom is van de woonmaatschappij (SHM-systeem) of gehuurd wordt door de woonmaatschappij (SVK-systeem). Zoals ik in mijn beleidsnota heb opgenomen, plan ik wel een evaluatie van de gewijzigde huurprijsberekening sinds 2020 en wil ik er wel voor zorgen dat de sociale tegemoetkoming voor een sociale huurwoning bij een SHM en SVK verder naar elkaar toe evolueren. Ik heb echter niet de intentie om de huurprijs naar elkaar te laten toegroeien alvorens de woonmaatschappijen in werking treden. De creatie van de woonmaatschappijen zal dus geen invloed hebben op de huidige huurprijsberekening.