

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 29
van **SARAH SMEYERS**
datum: 13 oktober 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale verhuurkantoren (SVK's) - Bescheiden huur

Een sociaal verhuurkantoor is een erkende organisatie die kwaliteitsvolle woningen en appartementen huurt op de private huurmarkt en die vervolgens voor een redelijke huurprijs verder verhuurt aan personen met een bescheiden inkomen. SVK's geven voorrang aan de meest kwetsbare gezinnen en personen. Met 'bescheiden huur' doelt men op huurders die op de huurmarkt tussen wal en schip vallen: hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en te laag om ten volle op zoek te kunnen gaan op de private huurmarkt. Het is evenwel niet de bedoeling dat het bescheiden huuraanbod specifiek wordt voorbehouden aan de groep van de hogere inkomens.

Het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) stipuleert duidelijk dat bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Om de huurprijs van de bescheiden huurwoning daadwerkelijk bescheiden te houden, wordt in het besluit bepaald dat de huurprijs maximaal 90 procent bedraagt van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning. Door de bescheiden huurprijs krijgen de huurders ademruimte om stappen tot verbetering van hun situatie te ondernemen.

Omdat bescheiden huurwoningen voortaan bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, worden de bescheiden huurwoningen voor een termijn van zes jaar verhuurd. Als de huurder aantoonbaar dat hij zich na die zes jaar nog steeds in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de SHM vragen om de termijn eenmalig te verlengen met drie jaar. Bescheiden huurders kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen wanneer zij uitzicht hebben op een betere situatie. Dit zonder opzeggingsvergoeding, maar wel met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Vandaag blijkt 'bescheiden huur' enkel door SHM's toegepast te worden. Blijkbaar kan een SVK zijn woningen niet 'bescheiden' inhuren of verhuren, want dan voldoet het niet meer aan de voorwaarden voor subsidiëring.

Artikel 56, §2, 1°, van de Vlaamse Wooncode stipuleert dat de SVK's alvast volgende opdracht hebben: "Op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid." Hierbij wordt 'woonbehoeftige' in art. 2, §1, 6°, als "verkerend in een

feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun” omschreven.

Een aantal verhuurkantoren zoals bijvoorbeeld Huuringent of het Marktverhuurkantoor in Gent enten zich alvast op de ‘bescheiden huurders’. Ik ben ervan overtuigd dat er hier in andere centrumsteden zeker ook een markt voor bestaat. Een eigenaar-verhuurder die een beroep doet op dergelijk kantoor geniet alvast een aantal voordelen: niet alleen wordt de last van de verhuur doorgeschoven naar een organisatie die zorgt voor een stipte betaling en instaat voor alle administratie maar die er, op het einde van het huurcontract, ook nog eens voor zorgt dat de woning in een onberispelijke staat wordt achtergelaten.

1. Worden er cijfers bijgehouden over de bescheiden huur? Zo ja, hoeveel mensen deden dan tussen oktober vorig jaar en 1 oktober 2020 een beroep op het bescheiden huuraanbod?
2. Zou het niet mogelijk zijn om de ‘bescheiden huur’ ook, al is het maar via een overgangsmaatregel, te laten aanbieden door de SVK’s? In afwachting van de eengemaakte woonactor heb ik het hierbij bewust over een overgangsmaatregel.
3. Is het mogelijk om, vanaf 2023, dit publiek ook te laten bedienen door de eengemaakte woonactor?

ANTWOORD

op vraag nr. 29 van 13 oktober 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde gegevens.

2-3. De doelgroep uitbreiden naar 'bescheiden huurders' impliceert dat het bestaande aanbod van sociale woningen zou afnemen en dat is zeker niet de bedoeling. Vandaag wordt al maximaal ingezet op de uitbreiding van het aantal woningen dat door SVK's in huur kan worden genomen, door het opleggen van een groeipad en de toekenning van een groeisubsidie. Het resultaat van de bijkomende inspanningen die de SVK's vandaag leveren, afleiden naar de doelgroep van bescheiden wonen is niet aangewezen. De huidige sociale woningvoorraad wordt ingezet waar de nood het hoogste is, namelijk bij de doelgroep van sociale huur.

SVK's inschakelen als aanbieder van bescheiden wonen vergt ingrijpende wijzigingen van de subsidiërings- en toewijzingsregels. Ik wil trouwens opmerken dat ook SHM's die vandaag bescheiden huurwoningen zouden bouwen, daar geen subsidies voor krijgen, tenzij infrastructuursubsidies als het een gemengd project bescheiden huur en sociale huur betreft. Deze woningen moeten dus gefinancierd worden met eigen middelen of met marktconforme leningen. SHM's mogen sociale huurwoningen ook niet omzetten naar bescheiden huurwoningen.

Een overgangsregeling uitwerken zou, gelet op de belangrijke regelgevende en operationele impact, nauwelijks resultaat opleveren in de periode voorafgaand aan de invoering van de woonmaatschappijen. De mogelijkheden waarover SHM's vandaag beschikken op het vlak van bescheiden woonaanbod blijven behouden. Uiteraard zal ik op termijn mogelijke synergiën laten onderzoeken in de context van de nieuwe organisatievorm "woonmaatschappij".