

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 169
van **AN MOERENHOUT**
datum: 17 december 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Fusies tot eengemaakte woonmaatschappijen - Meerwaarde voor sociale (kandidaat-) huurders

In de [beleidsnota wonen 2019-2024](#) kondigde de minister aan dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zullen fuseren met sociale verhuurkantoren (SVK's) tot één erkende woonmaatschappij per gemeente. Deze fusieoperatie houdt grote wijzigingen in voor de betrokken actoren en de sociale (kandidaat-)huurders. Ze zal ervoor zorgen dat sociale (kandidaat-)huurders zich tot één loket kunnen richten.

1. Welke bijkomende voordelen (naast de eenloketfunctie) zal die eengemaakte woonmaatschappij de sociale (kandidaat-)huurders opleveren?
2. Zal de subsidiegraad per woning toenemen of afnemen?
3. Wordt effectief gepland om meer te investeren in sociale huur?
4. Hoe zal het ongestoorde genot van sociale huurders gewaarborgd worden?
5. Werden al huurdersorganisaties geconsulteerd over het vooropgestelde traject?

ANTWOORD

op vraag nr. 169 van 17 december 2020

van **AN MOERENHOUT**

1. De voordelen voor sociale huurders gaan veel verder dan de eenloketfunctie, maar hebben betrekking op alle aspecten van de dienstverlening.
Met de hervorming kan een oplossing geboden worden voor het probleem dat de kandidaat-huurders met de grootste woonnood (vaak overeenstemmend met de laagste inkomens) nu in een sociaal verhuurkantoor terechtkomen waar de huurprijs merkkelijk hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van een sociale huisvestingsmaatschappij-woning. Het samensmelten van beide activiteiten legt de basis voor een oplossing hiervoor.
Het samenbrengen van de activiteiten van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen maakt het mogelijk om expertise effectiever te delen en schaalvoordelen te creëren. Daar waar sociale huisvestingsmaatschappijen traditioneel sterker zijn in het bouwen en renoveren van sociaal woonpatrimonium, wordt ervan uitgegaan dat de sterktes van sociale verhuurkantoren - meestal ontstaan uit OCMW-werking of welzijnsactoren - vooral op het vlak van woonbegeleiding liggen. Het samengaan moet ervoor zorgen dat er meer gebouwd kan worden, dat de kwaliteit verbetert en dat elkaars goede praktijken een grotere weerklank kunnen krijgen binnen de grotere woonmaatschappij, waarvan alle huurders de vruchten kunnen plukken.
Ook de communicatie naar het doelpubliek kan dankzij de hervorming gestroomlijnd worden naar kandidaat-huurders en huurders, wat niet alleen de informatiestromen naar het doelpubliek zal vereenvoudigen, maar ook de transparantie van het gevoerde beleid ten goede zal komen.
Door de bundeling van expertise op het vlak van huisvestingsondersteuning, kan ook verwacht worden dat de huurder en kandidaat-huurder daardoor beter ondersteund zal worden. Door een grotere schaal te creëren ontstaan ten slotte ook meer mogelijkheden wat betreft de inzet voor bewonersparticipatie en het bevorderen van de leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van de bewoners.
2. Het is niet de bedoeling om n.a.v. de omvorming tot woonmaatschappijen wijzigingen aan te brengen in de subsidiegraad per woning. Binnen de woonmaatschappij zullen de twee subsidiëeringsmechanismen in eerste instantie gewoon worden verdergezet, en dit voor alle bestaande sociale huurwoningen. Bijkomende sociale huurwoningen zullen worden gesubsidieerd volgens de SVK-methodiek wanneer het om woningen gaat die ingehuurd worden uit de private markt. Voor alle andere bijkomende woningen zal het subsidiemechanisme van de SHM's worden toegepast.
3. Dat klopt. In de meerjarenbegroting is in de komende jaren een forse toename voorzien van subsidies voor ingehuurd patrimonium. Voor SHM's volgen de investeringen het ritme van de budgetten die zijn voorzien voor de realisatie van het BSO.
4. Er is een overgangsbepaling opgenomen in het ontwerpdecreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 december jl., die ervoor zorgt dat de huurders van sociale verhuurkantoren geen nadeel zullen ondervinden van het feit dat het sociaal verhuurkantoor samen met de sociale huisvestingsmaatschappij wordt omgevormd tot de woonmaatschappij. Er wordt bepaald dat de opzeggingsclausules die de eigenaar-verhuurder toelaten om de hoofdhurovereenkomst op te zeggen om nieuwe

(prijs)voorwaarden te bedingen, voor deze hervorming buiten werking worden gesteld. Op die manier blijft de rechtspositie van de sociale huurder ongewijzigd.

5. In voorbereiding van het voormeld principieel goedgekeurde voorontwerp van decreet, waarin de plannen uit de beleidsnota m.b.t. woonmaatschappijen werden geconcretiseerd, vond een uitgebreid stakeholdersoverleg plaats. Op 9 november 2020 vond het overleg met het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS plaats. De sociale huurders werden op de vergadering vertegenwoordigd door een afgevaardigde van VIVAS. Het resultaat van dat overleg en de repliek daarop steekt in bijlage bij het principieel goedgekeurde voorontwerp van decreet.