SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 661
van **SARAH SMEYERS**
datum: 23 juli 2021

---

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

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Verhuring buiten het sociaal huurstelsel

Sociale verhuurders kunnen beslissen om sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dan kan enkel voor een specifiek doeleinde aan een lokaal bestuur, aan een welzijnsorganisatie of aan een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse overheid, maar ook aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.

Een sociale verhuurder kan ook in het kader van bewonersparticipatie een sociale huurwoning ter beschikking stellen als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn.

Maximaal 1 procent van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, worden hierbij evenwel niet meegerekend.

Concreet kan een SHM dus enkel hetzij in het kader van het huisvesten van een bepaalde doelgroep, hetzij in het kader van noodopvang, hetzij om leegstand bij sloop of renovatie te vermijden, hetzij in het kader van leefbaarheid, hetzij om een huisbewaarder of een persoon met een ondersteunende functie te huisvesten, buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Voor elk van deze gevallen gelden aparte regels voor de berekening van de huurprijs.

Een verhuring buiten stelsel gebeurt via een intermediaire instelling, die de sociale woning in huur neemt. Op haar beurt zal de intermediaire instelling de woning aanwenden voor een specifiek doeleinde.

Op 14 december 2018 werd BVBA Entrakt erkend door de Vlaamse Regering als leegstandsbeheerder, en dat voor een periode van vier jaar. Op 21 februari 2020 en 24 april 2020 werden respectievelijk ook BVBA Interim Vastgoedbeheer en BVBA Prevenda erkend als leegstandsbeheerder, eveneens voor een periode van vier jaar.

1. Hoeveel en welke SHM's verhuurden sinds 2016 hun woningen buiten het sociaal huurstelsel? Om hoeveel panden ging het daarbij? Graag een jaarlijks overzicht.
2. Aan wie werd er precies verhuurd? Ging het om lokale besturen, welzijnsorganisaties, een door de Vlaamse overheid erkende organisatie, dan wel natuurlijke personen? Ook hier graag een jaarlijks overzicht.

Vlaams Parlement

3. Graag een onderverdeling naargelang de reden. Zo vernam ik bijvoorbeeld dat een SHM een deel van haar patrimonium verhuurt aan de (lokale) politie. De politie gebruikt deze woningen dan om er op een realistische wijze huiszoekingen onder de knie te krijgen.
4. Wat was de gemiddelde duur van deze huurovereenkomsten?
5. Wat was de gemiddelde huurprijs die werd gevraagd? Wat waren de hoogste en de laagste huurprijzen?
6. Hoeveel van dergelijke verhuringen werden voortijdig beëindigd? Om welke reden(en) gebeurde dat?
7. Op 16 juli ll. nam de Vlaamse Regering het besluit tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. In dit besluit worden ook een aantal bepalingen rond de verhuring buiten het sociaal stelsel gevat.

   Op welke wijze zullen deze wijzigingen een impact hebben op het systeem van het verhuren buiten het sociaal huurstelsel?

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

ANTWOORD
op vraag nr. 661 van 23 juli 2021
van **SARAH SMEYERS**

---

1. Deze gegevens zijn beschikbaar op de 'Statistieken'- pagina van VMSW. (https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden en doorklikken naar 'Verhuringen buiten het sociale huurstelsel').

2. Een verdere gedetailleerde onderverdeling van verhuringen buiten stelsel is niet beschikbaar.

3. Deze gegevens zijn niet beschikbaar.

4. Deze gegevens zijn niet beschikbaar.

5. In 2020 was de gemiddelde reële huurprijs voor woningen verhuurd buiten stelsel 247 euro. De laagste huurprijs was 0 euro, de hoogste huurprijs was 5.704 euro (dit betreft de verhuur van een gebouw van de SHM Elk zijn Huis aan vzw 'Goddelijke voorzieningheid').

6. Deze gegevens zijn niet beschikbaar.

7. Met het besluit van 16 juli 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt het systeem van verhuren buiten het sociaal huurstelsel enigszins gewijzigd, zowel vormelijk als inhoudelijk. Omwille van de leesbaarheid worden de verschillende mogelijkheden om buiten het sociale huurstelsel te verhuren elk ondergebracht in een afzonderlijk artikel.

   Volgende inhoudelijke wijzigingen worden aangebracht:
   - Zo wordt de voorwaarde geschrapt dat de verhuring buiten stelsel aan een bijzondere doelgroep slechts mogelijk is als de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid. Die voorwaarde is een administratieve last die geen meerwaarde vormt en in de praktijk vaak dode letter blijkt te zijn.
   - Voor de verhuringen buiten het sociale huurstelsel met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid wordt dezelfde logica gehanteerd. Deze voorwaarde wordt ook geschrapt.
   - Wat betreft de verhuring buiten stelsel met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, wordt gepreciseerd dat de intermediaire instelling de uitzonderlijke omstandigheden om de opvang na zes maanden te verlengen, moet motiveren.
   - Daarnaast wordt de bepaling met betrekking tot het herberekenen van de huurprijs in deze situatie, niet overgenomen. Die bepaling zorgt niet alleen voor een administratieve last maar kan ook ongewenste effecten hebben. Bij een herberekening zullen de meeste onderhuurders minder huurgeld moeten betalen, wat hen niet zal aansporen actief op zoek te gaan naar een andere woonoplossing. Het is bovendien ook niet logisch dat men een lagere huurprijs zal moeten betalen als men langer verblijft dan wat in principe gepland is.
   - Het besluit regelt in artikel 6.74 de verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop. De huurrelatie, de erkenningsvoorwaarden en de procedurele aspecten

van de erkenning (of opheffing van de herkenning) voor private organisaties die erkend willen worden als leegstandsbeheerder, worden geregeld. Openbare besturen en welzijns- of gezondheidsvoorzieningen hoeven geen voorafgaande erkenning te vragen vooraleer zij aan leegstandsbeheer kunnen doen.

- Ten slotte wordt een uitzondering toegevoegd op het maximum van 1% verhuringen buiten het sociale huurstelsel, nl. voor de verhuring van woningen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen. Er wordt wel de beperking opgelegd dat maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau voor deze reden buiten het sociaal huurstelsel kan worden verhuurd. Het behoort tot de autonomie van de verhuurder om gemotiveerd te bepalen hoe hij een wijk afbakent.