

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 558

van **VERA JANS**

datum: 5 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Uitoefening beroepsactiviteit

Een huurder die een zelfstandige activiteit wil uitoefenen op het adres van zijn sociale woning of er de maatschappelijke zetel van zijn onderneming wil plaatsen, mag dat. In principe is het verboden om de huurwoning verder onder te verhuren of de huur over te dragen aan een derde. Maar, de typehuurovereenkomst verbiedt de huurder niet om de woning te gebruiken om een beroepsactiviteit uit te oefenen. Voor sociale verhuurkantoren (SVK's) is dit verbod wel duidelijk opgenomen in de typehuurovereenkomst.

De huurder zou zijn huurwoning dus gedeeltelijk kunnen gebruiken om zijn beroepsactiviteit uit te oefenen. Er is een voorafgaande toestemming nodig als de huurder de bestemming van de woning wil wijzigen. Wijzigt de huurder de bestemming niet, dan is er geen toestemming nodig. De huurder kan dus een zelfstandige activiteit uitoefenen op het adres van zijn sociale woning of er de maatschappelijke zetel van zijn onderneming plaatsen.

1. Hoeveel personen voerden een zelfstandige activiteit uit op het adres van zijn/haar sociale woning in 2021, in 2020 en in 2019? Graag een overzicht per provincie.
2. Welke zelfstandige activiteiten zijn toegestaan om uit te voeren vanuit een sociale woning?
3. Hoeveel sociale woningen waren tegelijk ook de maatschappelijke zetel van een onderneming in 2021, in 2020 en in 2019? Graag een overzicht per provincie.
4. Hoeveel sociale woningen zijn (gedeeltelijk) van bestemming veranderd in 2021, in 2020 en in 2019? Wat zijn de meest voorkomende nieuwe bestemmingen?
5. Wat zijn de redenen dat er voor SVK's wel een verbod is om een beroepsactiviteit uit te oefenen?
6. Is de huurder verplicht om de woonmaatschappij op de hoogte te brengen dat er een zelfstandige activiteit wordt uitgevoerd?
7. Is het toegestaan om een zelfstandige activiteit uit te voeren in/vanuit een sociale woning door iemand anders, zonder dat de huurder onderdeel is van de zelfstandige activiteit?
 - a) Is het toegestaan indien die andere persoon geen bewoner is, maar wel een familielid is van de sociale huurder?
 - b) Is het toegestaan indien die andere persoon geen bewoner is en geen andere familiale of juridische banden heeft met de sociale huurder?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 558 van 5 september 2022

van **VERA JANS**

1. Hierover zijn geen gegevens beschikbaar.
2. Er is geen exhaustieve lijst opgenomen van zelfstandige activiteiten die zouden mogen worden uitgeoefend in een sociale huurwoning.
3. Hierover zijn geen gegevens beschikbaar.
4. Hierover zijn geen gegevens beschikbaar.
5. In de type-onderhuurovereenkomst die verplicht gebruikt wordt door de sociale verhuurkantoren is bepaald dat als de onderhuurder de woning geheel of gedeeltelijk zou gebruiken voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, hij aan het sociaal verhuurkantoor een vergoeding zal moeten betalen die gelijk is aan het financiële nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt. De eigenaar-verhuurder die de woning verhuurt aan het SVK wordt belast op grond van artikel 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (WIB). Het WIB bepaalt dat de inkomsten van onroerende goederen voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid gelijk zijn aan het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40% (zie artikel 7, § 1, 2°, c). Als een SVK-huurder de woning geheel of gedeeltelijk zou gebruiken voor zijn beroepswerkzaamheid zal dit tot gevolg hebben dat de eigenaar-verhuurder belast wordt op de (veelal hogere) reële huurinkomsten. Met die reden is er dan ook voor gekozen om het uitoefenen van een beroepsactiviteit in een SVK-woning zoals hogervermeld te reglementeren.
6. De huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij is niet verplicht om de woonmaatschappij op de hoogte te brengen van het loutere feit dat er een zelfstandige activiteit wordt uitgeoefend in de sociale huurwoning voor zover de bestemming ongewijzigd blijft.
7. Voor dit antwoord hoeft geen onderscheid te worden gemaakt tussen familieleden en niet-familieleden die niet als bijwoner in de sociale huurwoning wonen. Als de huurder geen vergoeding aanrekent aan deze personen en er dus geen sprake is van onderverhuring (dat is immers niet toegestaan in een sociale huurwoning), is er geen juridisch beletsel, zolang de sociale huurwoning niet afgewend wordt van haar doel, namelijk huisvesting verschaffen aan de doelgroep van de sociale huisvesting. Als de zelfstandige activiteit overlast of schade zou teweegbrengen, kan er worden teruggegrepen naar artikel 30 van het Vlaams Woninghuurdecreet dat bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor huisgenoten (inclusief bezoekers).