

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 165

van **AN MOERENHOUT**

datum: 25 januari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Geconventioneerde huur - Financiering

Op 23 december heeft de Vlaamse ministerraad [een voorontwerp van besluit aangenomen](#) tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Het besluit voorziet in de mogelijkheid om gemengde woonprojecten te realiseren die bestaan uit sociale en geconventioneerde huurwoningen. Zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers worden geactiveerd om het aanbod betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen te verhogen.

Gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden van doelgroep 2 van de Mijn VerbouwPremie zijn doelgroep van de geconventioneerde huurwoningen.

Een persoon die aan deze voorwaarden voldoet, kan een attest aanvragen bij het agentschap Wonen Vlaanderen om in aanmerking te komen voor een woning die voorzien is van een verminderde markthuurprijs.

1. In dit systeem krijgt de ontwikkelaar 40% subsidie, krijgt de woonmaatschappij een werkingssubsidie en krijgt de sociale huurder een huursubsidie. De woningen zijn na 27 jaar opnieuw privaat te verkopen. Dat resulteert in een heel duur systeem van sociale huisvesting.

Hoe vergelijkt de minister de kosten verbonden aan dit systeem met het systeem van sociale woningbouw door woonmaatschappijen?

2. Indien woonmaatschappijen dergelijke geconventioneerde huurwoningen inhuren, krijgen zij dan bijkomende middelen voor deze werking? Zo ja, hoeveel?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 165 van 25 januari 2023

van **AN MOERENHOUT**

1. Een vergelijking tussen de financieringssystemen is niet eenvoudig. Maar de volgende elementen geven wel een beeld.

In 2018 leverde het Steunpunt Wonen het rapport 'Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren' op, terug te vinden op www.steunpuntwonen.be. Er werd onder meer een raming gemaakt van de totale te verwachten uitgaven voor de overheid over de gehele levensloop van een sociale woning onder beide stelsels. De kosten voor beide systemen bleken van dezelfde grootteorde, rond 86.000 euro (niet-geïndexeerde toenmalige bedragen). Voor 'SVK-woningen' moet daarbij wel de nuance gemaakt worden dat er een groot verschil is tussen verhuringen met en zonder huursubsidies: 100.000 euro versus 58.000 euro. In het rapport werd daarbij bovendien opgemerkt dat in het geval van de 'SHM-woning' aan het eind van de levensloop de grond en de restwaarde van de gebouwen in eigendom blijven, wat niet zo is in het geval van de 'SVK-woning'.

Het is binnen het gegeven tijdsbestek niet haalbaar om deze analyse te actualiseren en aan te vullen met het sociale gedeelte in het nieuwe subsidiesysteem. We kunnen wel eenvoudig de huidige jaarlijkse subsidie vaststellen. Voor klassieke SVK-woningen bedraagt die 4.060 euro/jaar:

- SVK-werkingssubsidie/woning: 1.900 euro/jaar
- Huursubsidie: 2.160 euro/jaar (nl. 180 euro x 12 maanden)

Voor woningen in het sociale segment van het nieuwe subsidiesysteem komt daar 4.320 euro/jaar bij (nl. 360 euro x 12 maanden), wat een totaal geeft van 8.380 euro/jaar.

2. Er wordt in geen personeels- of werkingssubsidie voor de woonmaatschappij voorzien voor het inhuren van geconventioneerde huurwoningen. De woonmaatschappij en de private initiatiefnemer moeten onderhandelen over de huurprijs, rekening houdende met de ontzorging van de private initiatiefnemer. In elk geval mag de onderhandelde huurprijs niet meer bedragen dan de markthuurprijs verminderd met een korting van 15% van de markthuurprijs. De markthuurprijs verminderd met de korting mag hoogstens 900 euro (of 1000 euro in welbepaalde gemeenten) bedragen.