

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 164

van **AN MOERENHOUT**

datum: 25 januari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woonmaatschappijen - Inhuur geconventioneerde huurwoningen

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.

Woonmaatschappijen zouden deze geconventioneerde woningen kunnen inhuren, maar het is onzeker of dit wel mogelijk zal zijn aan een voor de sociale huurder betaalbare prijs. Een nota van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG) wijst verschillende potentiële pijnpunten aan.

1. Ten eerste is het onzeker of de woonmaatschappij die woningen zal kunnen inhuren aan een voor de sociale huurder aanvaardbare prijs. In 2021 bedroeg de gemiddelde huurprijs van een SVK-woning 510,68 euro voor een appartement en 580,14 euro voor een huis (statistieken VMSW) (SVK: sociaal verhuurkantoor). Uitgaande van de 25% onder de markthuurprijs zou dit betekenen dat de markthuurprijzen (gemiddeld) niet meer dan 680, respectievelijk 773 euro mogen bedragen. Volgens de CIB-barometer 2022 bedroegen de gemiddelde huurprijzen in 2021 voor appartementen 759, voor rijhuizen 836, voor een halfopen bebouwing 960 en voor een vrijstaande woning 1098 euro. Uiteraard gaat dit om gemiddelden, kan een sociale huurder van een ingehuurde woning ook een beroep doen op een huursubsidie en is dit onvoldoende om harde conclusies te trekken. Maar het lijkt alleszins een signaal dat het niet zo evident zal zijn dat een woonmaatschappij die nieuwe (en dus met een hogere marktwaarde) woningen kan inhuren.

Hoe schat de minister de kans in dat woonmaatschappijen geconventioneerde woningen inhuren aan een betaalbare prijs? Zijn er stappen die de minister wil ondernemen om dit waarschijnlijker/aantrekkelijker te maken?

2. Ten tweede is het onzeker of de stimulans om woningen sociaal te verhuren groot genoeg is. De private initiatiefnemer kan immers terugvallen op 2/3 geconventioneerde verhuur waarvoor hij een zelfde 'subsidierendement' kan hebben, namelijk 15% van de markthuurprijs. De stimulans zal dus moeten komen van de verminderde btw en de grotere ontzorging en zekerheid die de woonmaatschappij kan bieden.

Zal dat voldoende zijn om aan een voldoende lage prijs te verhuren? Is het terugvallen op 2/3 geconventioneerde verhuur (met 'subsidierendement') niet een te aantrekkelijke en financieel interessante optie die het inhuur nemen door woonmaatschappijen in de weg zal staan?

3. Ten derde zijn er ook geen minimale verhuurtermijnen ingeschreven in de regelgeving. Het besluit geeft enkel aan dat er voor maximum 27 jaar subsidies ontvangen kunnen worden.

Hoe kan worden verzekerd dat overeenkomsten op voldoende lange termijn afgesloten worden? Ook lijkt nergens ingeschreven dat de subsidies voor de geconventioneerde huur enkel uitbetaald kunnen worden als ook het sociaal woonaanbod is gerealiseerd, of dat die terugbetaald moet worden mocht om diverse redenen de oorspronkelijke intentieverklaring om sociale woningen te realiseren niet uitgevoerd kunnen worden.

Zal de minister regels inbouwen die naleving van de voorwaarden voor de subsidies verzekeren? Zo ja, hoe zien die eruit? Zo niet, hoe wil de minister naleving verzekeren? Bouwt de minister een minimale verhuurtermijn in? Zo ja, hoeveel zal die bedragen?

ANTWOORD

op vraag nr. 164 van 25 januari 2023

van **AN MOERENHOUT**

1. De woonmaatschappij en de private initiatiefnemer onderhandelen over de te betalen huurprijs voor de woningen uit het sociale segment. De bedoeling is om zo een evenwicht te krijgen tussen een voor de woonmaatschappij haalbare huurprijs (die de woonmaatschappij vervolgens aanreken aan de sociale huurder) en een marktconform rendement voor de private initiatiefnemer. De onderhandelde prijs moet minstens 25% (de korting) lager liggen dan de markthuurprijs (berekend op basis van de webapplicatie). De private initiatiefnemer heeft er baat bij om de sociale huurwoningen aan de woonmaatschappij te verhuren omdat hij voor het sociaal segment kan rekenen op ontzorging en een 100% gewaarborgd rendement. De woonmaatschappij heeft in dat opzicht een bevoorrechte onderhandelingspositie. Kortom ik ga er dus van uit dat de woonmaatschappij betaalbare sociale huurwoningen zal kunnen inhuren.

De woonmaatschappij kan daarnaast de door de private initiatiefnemer gerealiseerde geconventioneerde huurwoningen inhuren. De private initiatiefnemer en de woonmaatschappij onderhandelen ook in dit geval over de huurprijs. In elk geval bedraagt de huurprijs maximaal de markthuurprijs verminderd met een korting van 15% van de markthuurprijs. De markthuurprijs verminderd met de korting mag niet meer dan 900 euro (of 1000 euro in welbepaalde gemeenten) bedragen.

2. In theorie kan de private initiatiefnemer hetzelfde subsidierendement ontvangen voor de gerealiseerde sociale en geconventioneerde huurwoningen. Zoals de vraagsteller stelt, komt de private initiatiefnemer in aanmerking van een verlaagd btw-tarief van 12% (niet aftrekbaar) voor het sociaal segment. Bovendien mag de impact van de ontzorging en een 100% gewaarborgd rendement niet worden onderschat. Dit zijn voor private investeerders belangrijke beslissingsfactoren.

Bij geconventioneerde verhuur blijft het risico op wanbetaling, de beheerskost en dergelijke bij hen liggen, tenzij ze dit uitbesteden aan een woonmaatschappij, maar dan zullen ze daar een vergoeding voor moeten betalen. De woonmaatschappij ontvangt geen personeels- of werkingssubsidie voor de doorverhuring van private huurwoningen, zoals voor de huidige SVK-woningen wel het geval is. Het realiseren van een sociaal segment is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de subsidie. De private initiatiefnemer is verplicht om de sociale huurwoningen aan te bieden aan de woonmaatschappij.

Enkel en alleen als de woonmaatschappij niet in staat is om die woningen in te huren, moet de private initiatiefnemer een project realiseren met 2/3 geconventioneerde huurwoningen. Bij de subsidieaanvraag moet de private initiatiefnemer bewijs voorleggen van de beslissing van de woonmaatschappij om de sociale woningen niet in te huren.

3. De 1/3-regel (minstens 1/3 sociale woningen en minstens 1/3 geconventioneerde woningen) moet gerespecteerd zijn op het moment van de subsidieaanvraag (of worden bewezen met de nodige stukken indien het project nog niet gerealiseerd is). De subsidie wordt verder geschorst per woning, indien die niet meer verhuurd wordt overeenkomstig de voorwaarden.

Een dossier wordt ook pas definitief goedgekeurd wanneer er een huurovereenkomst tussen de initiatiefnemer en een woonmaatschappij is gesloten, waarbij beide partijen er alle belang bij hebben om voor langere tijd te contracteren. De private initiatiefnemers en woonmaatschappijen zijn verplicht om type(hoofd)huurovereenkomst te hanteren voor de verhuur van sociale en geconventioneerde huurwoningen (opgenomen in ontworpen bijlage 29 tot en met 32). In de typehuurovereenkomst worden de opzeggingsmogelijkheden ook beperkt. Zo wordt het sociale gedeelte blijvend gewaarborgd.

Het hanteren van een minimumtermijn laat ik momenteel onderzoeken.