

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 473

van **AN MOERENHOUT**

datum: 15 juni 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vorming woontmaatschappijen - Overdracht patrimonium sociale verhuurkantoren (SVK's)

Tegen 1 juli 2023 moet de woonmaatschappij operationeel zijn: sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) moeten tegen die datum samen één woonactor vormen zodat er nog maar één woonactor actief is per gemeente.

1. Hoe is de continuïteit/het maximale behoud van huurcontracten van de SVK's nagestreefd?
2. Hoeveel huurcontracten/huurhuizen van SVK's verlieten het sociaal patrimonium in 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 (tot 15 juni)?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 473 van 15 juni 2023

van **AN MOERENHOUT**

1. Vooreerst moet uiteraard worden gesteld dat een van de doelstellingen achter de hervorming het maximaal behoud en vooral ook een aangroei van ingehuurde woningen was. Door de schaalvergroting die het samengaan van SVK's en SHM's meebrengt, beogen we een professionelere dienstverlening en een versterking van de inhuuractiviteiten. De hogere solvabiliteit van de woonmaatschappijen zal het vertrouwen van de kandidaat-verhuurders vergroten en het groeipotentieel ondersteunen.

Daarnaast zijn ook op regelgevend vlak maatregelen genomen in functie van het maximaal garanderen van de bestaande activiteiten (en dus ook het aantal ingehuurde woningen) van SVK's. Zo werd in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen bepaald dat de private verhuurders geen schriftelijke en voorafgaande toestemming moeten verlenen om de overdracht van de hoofdhuurovereenkomsten aan de woonmaatschappij mogelijk te maken. Er werd op decretaal niveau ook bepaald dat eventuele contractuele bedingen in de hoofdhuurovereenkomsten die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging buiten werking worden gesteld. Om de overdracht van de SVK-werking naar de woonmaatschappij te faciliteren werd in afwijking van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen een decretaal kader geschapen waardoor overdrachten van algemeenheid of bedrijfstak van een SVK-vzw, SVK-OCMW of SVK-welzijnsvereniging mogelijk werden aan een woonmaatschappij.

Dat juridisch kader werd bovendien ondersteund door een draaiboek woonmaatschappijen, waarin per type SVK en per type transactie de stappen werden opgenomen die moesten worden gezet. Ook voor individuele overdrachten van huurcontracten werd overigens een modelovereenkomst aangeboden waarmee SVK's en woonmaatschappijen op een rechtszekere manier de overdracht konden regelen.

De subsidiëring van de SVK-activiteiten werd nog tot eind 2025 vastgeklemd op het niveau van de subsidie dat het SVK ontving waardoor de woonmaatschappij de nodige garanties heeft om in de hervormingsfase de nodige maatregelen te nemen om de werking op punt te zetten.

In de berekening van de herstructureringsstoelage voor woonmaatschappijen wordt eveneens rekening gehouden met het aantal private huurwoningen dat vanuit de SVK-werking in de woonmaatschappij wordt gebracht, zodat ook duidelijk is dat de integratie van de SVK-activiteiten in de woonmaatschappij even belangrijk is als de integratie van de SHM-activiteiten.

In dit verband wil ik ook aanstippen dat ik de bijkomende subsidiëring van halftijdse prospectiemedewerkers bij een SVK, oorspronkelijk als coronamaatregel ingevoerd in 2020, heb verlengd in 2021 en 2022.

Ten slotte wil ik ook benadrukken dat er in deze hervorming heel bewust geen of zo min mogelijk inhoudelijke wijzigingen werden aangebracht in de opdrachten en financiering van de activiteiten van SHM's en SVK's in vergelijking met die van woonmaatschappijen,

dit met het oog op het garanderen van de continuïteit van de dienstverlening in een hervormingstraject, waarvan ik mij zeer bewust ben dat het zeer ingrijpend is geweest.

We zijn net de fase van de juridische consolidering voorbij en de komende maanden verwacht ik dat de woonmaatschappijen hun operationele werking zullen verfijnen en op punt zetten, om van daaruit een snellere groei te realiseren dan voorheen het geval was. Dat was uiteindelijk een van de belangrijkste doelstellingen van de hervorming: zorgen voor een snellere en efficiëntere uitbreiding van het sociaal woonaanbod.

2. Op basis van de rapporteringen door de SVK's blijken volgende aantallen ingehuurde woningen weggevallen te zijn in volgende jaren:

- 2019: 607 huurcontracten
- 2020: 537 huurcontracten
- 2021: 655 huurcontracten
- 2022: 653 huurcontracten

Voor 2023 zijn nog geen gegevens beschikbaar.

De jaarlijkse uitvalcijfers worden beïnvloed door de ouderdom van de huurcontracten. In jaren waarin het aantal contracten die hun negende verjaardag bereiken hoger ligt, zal er ook meer uitstroom zijn.