

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 106

van **SARAH SMEYERS**

datum: 9 januari 2024

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Budgethuren - Stand van zaken

Eind vorig jaar stak de minister in Limburg, meer bepaald in Heusden-Zolder, de eerste spade in de grond voor het eerste project rond budgethuren. Budgethuren, vroeger bekend onder de naam geconventioneerd verhuren, werd ingevoerd om mensen die net geen recht hebben op een sociale woning ook tegen een verlaagde huurprijs een woning aan te bieden. De huurprijs in die nieuwe woningen ligt minimaal 15 procent tot maximaal 25 procent onder de marktconforme prijs.

Om als huurder in aanmerking te komen voor budgethuren, moet men wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo mag men als alleenstaande jaarlijks niet meer verdienen dan 51.840 euro. Koppels of alleenstaanden met één persoon ten laste mogen niet meer dan 74.060 euro verdienen. Per extra persoon ten laste verhoogt de grens met 4160 euro. Daarnaast mag men ook zelf geen woning bezitten. Private ontwikkelaars van vastgoedprojecten krijgen subsidies voor de bouw van de projecten die onder budgethuren vallen.

Met die maatregel slaat de minister geen twee maar drie vliegen in één klap. Niet alleen moedigt hij private ontwikkelaars aan om het aantal sociale woningen mee op te krikken, bovendien verwacht de minister dat zij, in ruil voor steun bij de opbouw van woonprojecten, minstens een derde van de woningen beschikbaar maken als sociale woning én daarenboven moeten ze ook het tweede derde van de gebouwde woningen, onder de vorm budgethuren, tegen een lagere prijs verhuren. Bij het zogenaamde budgethuren richt men zich dan specifiek tot een vaak vergeten groep, de lagere middenklasse. Tot slot wil de minister met die maatregel de tot nu ongebruikte financiële middelen verder activeren.

1. In zijn beleids- en begrotingstoelichting (BBT) bij de begroting voor zijn bevoegdheid Wonen, schrijft de minister op bladzijde 42, onder operationele doelstelling 5.3 'Investeren in de private huur wordt aangemoedigd': "We zetten verder in op communicatie naar private spelers, om de voordelen van budgethuren bekend te maken. Hiervoor komen er opnieuw gerichte communicatieacties."

Kan de minister dat wat meer toelichten? Hoe zal dat concreet in zijn werk gaan? Welk budget werd daarvoor uitgetrokken?

2. Op welke wijze worden de bouwpromotoren geselecteerd?
3. Hoeveel projecten rond budgethuren staan er in 2024 gepland en/of worden beoogd? Over hoeveel sociale en budgetwoningen gaat het daarbij? Over welke bedragen spreken we?

4. Hoe verhoudt de huurprijs van de budgetwoningen zich tot die van de sociale woningen?
5. Wanneer en op welke wijze wil de minister het nieuwe systeem/concept evalueren? Wanneer kunnen we van een succes spreken?

ANTWOORD

op vraag nr. 106 van 9 januari 2024

van **SARAH SMEYERS**

1. We moeten het nieuwe stelsel van budgethuren nog bekender maken en goed duiden bij de doelgroep. Mijn administratie heeft hier in 2023 al verschillende acties rond ondernomen: opleidingen of informatiemomenten naar de private markt en de woonmaatschappijen, gerichte mailings, een campagne richting de private spelers en een bijhorende toolkit.

In 2024 zet mijn administratie verder in op deze weg, met de primaire focus op bekendmaking van het stelsel. Zo organiseert ze dit voorjaar nog informatiemomenten naar specifieke doelgroepen die ook een rol spelen in het proces, denk maar aan de notarissen en woonmaatschappijen.

Het al ontwikkelde campagnemateriaal zal mijn administratie opnieuw inzetten om gerichte communicatie-acties te ondernemen, op bijvoorbeeld sociale media. De evaluatie van deze eerste campagnegolf kan ons helpen om nog gericht de doelgroep te bereiken. Bij deze volgende campagnegolf zou het interessant zijn te kunnen werken met testimonials van goede praktijken. Daardoor kan ik uiteraard pas concreter op uw vraag ingaan, van zodra we deze praktijken hebben verzameld.

2. De bouwpromotoren die aanspraak willen maken op de verhuursubsidie moeten voldoen aan bepaalde subsidievoorwaarden. Zo moet de private speler een subsidieaanvraag indienen op het Projectportaal voor een project bestaande uit minstens drie woningen en waarbij minstens een derde van de woningen uit budgethuurwoningen en in principe minstens een derde van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat (de woonmaatschappij kan het aanbod van sociale huurwoningen gemotiveerd weigeren). Daarnaast moet de private speler bepaalde subsidiestukken voorleggen zoals o.a. een omschrijving van het project, alle elementen om de markthuurprijs van de woningen te berekenen, indien vereist de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en een verklaring op eer dat de woningen als budgethuurwoningen verhuurd zullen worden. Als voldaan is aan alle subsidievoorwaarden, neem ik een principiële of een definitieve subsidiebeslissing voor respectievelijk een project dat nog niet gerealiseerd is en een project dat al volledig kan worden bewoond. Alle informatie over de subsidie(aanvraag) en budgethuren vindt men terug op volgende website: [geconventioneerde-verhuur-voor-private-initiatiefnemers](#).
3. In totaal zijn er al vijf projecten goedgekeurd. Twee projecten zijn definitief goedgekeurd. De huurcontracten van de vijf sociale woningen gingen in op 1 januari 2024. De verhuur van de drie budgethuurwoningen is gepland voor begin 2024. De gemiddelde subsidie bedraagt 271 euro voor het budgethuursegment en 359 euro voor het sociale segment. Drie projecten zijn principieel goedgekeurd, en zouden verhuurklaar zijn tegen maart 2024 en in de loop van 2025. Het gaat om zevenenveertig budgethuurwoningen en vijftien sociale woningen. De indicatieve gemiddelde subsidie bedraagt 234 euro voor het budgethuursegment en 333 euro voor het sociale segment.
4. Het voornaamste verschil in de berekening van de tegemoetkoming in de huurprijs voor een sociale huurwoning is dat de tegemoetkoming in de eerste plaats inkomensgerelateerd is. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de sociale huurprijs voor de bewoner. Bij het budgethuren wordt met het inkomenselement geen rekening

gehouden. Daar wordt gewoon een vaste vermindering op de (weliswaar geplafonneerde) marktwaarde toegepast.

5. Om de goede werking van het subsidie- en verhuurinstrument budgethuren op te volgen, zal na een periode van twee jaar na de inwerkingtreding ervan een evaluatie volgen. De evaluatie zal ten vroegste in juni 2025 opstarten. Het is nog te vroeg om nu al de evaluatiemethodiek vast te pinnen.