



ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT
WIJZIGING VAN DE ERKENNINGS- EN
SUBSIDIEVOORWAARDEN VAN SOCIALE
VERHUURKANTOREN

Advies 2016-11 / 6.09.2016



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud van het ontwerpbesluit	3
3	Bespreking van het ontwerpbesluit	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Bijstelling van de uitbetalingsvoorwaarden	4
3.3	Uitbreiding van de subsidie met het oog op de versterking van het eigen vermogen	4
3.4	Bepaling aanvullende subsidie-enveloppe	5

1 SITUERING

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (VR 2016 1507). De Vlaamse Woonraad werd op 19 juli 2016 verzocht advies uit te brengen over dit ontwerpbesluit. Voorliggend advies werd op 6 september 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en overgemaakt aan de minister bevoegd voor wonen.

2 BEKNOPTE INHOUD VAN HET ONTWERPBESLUIT

Het ontwerpbesluit wijzigt een aantal artikels in verband met de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (SVK's). Bedoeling is de uitbetalingsvoorwaarden bij te stellen en de subsidie uit te breiden met het oog op de versterking van het eigen vermogen. De combinatie van de verbetering van de financiële positie van de SVK's, van een gericht ondersteuningsaanbod dat de professionalisering van de beheerders moet vergroten en van een sterker pakket aan interventiemogelijkheden in hoofde van de subsidiërende overheid, moet de slagkracht van het instrumentarium vergroten en een uitbreiding van het privaat huuraanbod mogelijk maken. In het kader van de ondersteuning van het financieel beheer zal nagegaan worden in hoeverre de SVK's die te kampen hebben met de uitholling van het eigen vermogen door overgedragen verliezen, een poging ondernemen om binnen een vooraf in overleg vast te stellen periode de opgebouwde verliezen aan te zuiveren.

3 BESPREKING VAN HET ONTWERPBESLUIT

3.1 ALGEMEEN

De Vlaamse Woonraad beschouwt de SVK's als een belangrijke actor om woningen te verhuren aan een kwetsbaar doelpubliek en te voorzien in een gepaste woonbegeleiding. De Raad ondersteunt het voornemen om het aanbod van SVK-woningen verder uit te breiden. De financiële zekerheden die SVK's kunnen bieden aan verhuurders vormen hiertoe een belangrijk element.

De Vlaamse Regering beoogt een substantiële versterking van de financiële draagkracht, de liquiditeit en de solvabiliteit van de SVK's via een bijstelling van de uitbetalingsvoorwaarden en door een uitbreiding van de subsidie. De Raad ondersteunt de beleidskeuze om de financiële positie van de SVK's te versterken.

Daarnaast pleit de Raad voor de oprichting van een gewestelijk waarborgfonds voor SVK's. Dit vormt een bijkomende zekerheid voor verhuurders die geconfronteerd worden met huurachterstal of huurschade die

niet door het SVK kan worden vergoed. De Raad hoopt dat dit aan bod kan komen bij de globale evaluatie en aanpassing van het SVK-besluit.

3.2 BIJSTELLING VAN DE UITBETALINGSVOORWAARDEN

Om de liquiditeit van de SVK's te vergroten, stelt de Vlaamse Regering voor om de uitbetaling van de subsidies te versnellen door te werken met drie voorschotten van respectievelijk 40%, 40% en 10% en een afrekening van 10% (t.o.v. huidige regeling drie schijven van 30% en afrekening van 10%). De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat door een hoger subsidiepercentage uit te betalen aan het begin van het werkingsjaar, de SVK's de personeels- en werkingskosten niet te hoeven te prefinancieren. Zo worden de SVK's minder snel verplicht om kortlopende kaskredieten aan te gaan die een negatieve impact hebben op hun resultaat en hun financiële gezondheid.

De Vlaamse Woonraad erkent dat dit voorstel alvast een verbetering inhoudt ten opzichte van de huidige regeling. De Raad stelt echter vast dat de voorgestelde regeling wel nog een zekere prefinanciering door de SVK's veronderstelt (10% afrekening na het werkingsjaar) en beheerskosten voor de Vlaamse overheid met zich meebrengt (vier tijdstippen van betaling). De Raad vraagt te willen nagaan of een meer optimale werkwijze mogelijk is. De Raad verwijst in dit verband naar de regeling in de belendende sector samenlevingsopbouw, waar gewerkt wordt met twee voorschotten van 50% en een eventuele terugvordering van het saldo.¹

3.3 UITBREIDING VAN DE SUBSIDIE MET HET OOG OP DE VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN

SVK's beschikken slechts over beperkte mogelijkheden om op basis van de marge tussen huurkosten en huuropbrengsten en door reservering van een gedeelte van de subsidie, een buffer aan te leggen voor verliezen (wegens moeilijk inbare huurvorderingen). Om een substantiële verbetering van het eigen vermogen tot stand te brengen, wenst de Vlaamse Regering in de loop van het begrotingsjaar 2016 eenmalig een subsidie te verlenen ten bedrage van maximaal 1.100 euro per gesubsidieerde woning. Hierdoor wordt voor de sector een buffer gecreëerd van ongeveer 8,7 miljoen euro (7.872 gesubsidieerde woningen op 1 november 2015). Hiermee worden de huurinkomsten voor eigenaars bij gelijkblijvend risico op huurderving voor ongeveer drie jaar veilig gesteld.

De Vlaamse Woonraad erkent de problematiek van de (te) beperkte mogelijkheden tot reservevorming door de SVK's, en waardeert de (eenmalige) budgettaire inspanning die de Vlaamse Regering in het vooruitzicht stelt om dit te verhelpen. De Raad wijst evenwel op het financieel precair karakter van de SVK sector, wat mede veroorzaakt wordt door het kwetsbare profiel van de betrokken huurders. Dit vereist structurele maatregelen om een voldoende reservevorming in functie van het opvangen van huurachterstallen mogelijk te maken. Door het kwetsbare huurdersprofiel van de SVK's zal de problematiek van huurachterstallen immers

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 26 juni 1991 houdende erkenning en subsidiëring van het maatschappelijk opbouwwerk (Art.21-23)

ook de komende jaren aan de orde blijven. De Raad vraagt de structureel financiële problematiek mee te nemen in de aangekondigde globale evaluatie en bijsturing van het SVK-besluit.

Wat betreft de concrete modaliteiten van de eenmalige subsidie stelt de nota aan de Vlaamse Regering dat 8 SVK's werden geconfronteerd met een overgedragen verlies bij het afsluiten van de jaarrekening 2015. De nota bevat geen elementen over de financiële positie van de overige gesubsidieerde SVK's. De problematiek is bijgevolg niet gelijklopend tussen de verschillende SVK's. De Raad vraagt te willen nagaan hoe een maatgerichte ondersteuning (financieel, organisatorisch,...) kan worden ontwikkeld en hoe een responsabilisering en ondersteuning van SVK's in financiële moeilijkheden kan worden opgezet. Een systeem van visitaties en prestatiebeoordeling kan hierbij worden overwogen. De Raad vraagt om dit verder te willen opnemen in de aangekondigde evaluatie.

Het ontwerpbesluit handhaaft de bepaling dat jaarlijks maximaal 5% van de subsidie-enveloppe kan worden aangewend als reserve. De Raad meent dat het optrekken van dit percentage een bijkomend antwoord kan bieden op de problematiek van de te beperkte mogelijkheden tot reservevorming. De Raad verwijst in dit verband naar de subsidieregeling in de sector samenlevingsopbouw (waar 20% jaarlijkse reservevorming wordt toegestaan, met een maximale gecumuleerde reserve van 50% van de subsidie-enveloppe).² De Raad vraagt dit te willen heroverwegen.

3.4 BEPALING AANVULLENDE SUBSIDIE-ENVELOPPE

Het BVR houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren stelt dat de aanvullende subsidie-enveloppe (1.534 à 1.584 euro per woning) wordt bepaald op basis van het aantal SVK-woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend (Art.9 §3).

Deze regeling is nadelig voor SVK's die in het kader van het vooropgestelde groeipad hun woningbestand sterk uitbreiden in de maanden na de vastlegging van de aanvullende subsidie-enveloppe. Met dezelfde middelen dienen zij een hoger aantal woningen te beheren en te voorzien in een gepaste huurdersbegeleiding (indien de toename noopt tot aanwerving van een bijkomend personeelslid, wordt dit op korte termijn niet financieel gehonoreerd).

Daarom vraagt de Raad een meer flexibele vastlegging van de aanvullende subsidie-enveloppe te willen mogelijk maken (bv. gekoppeld aan de termijn van de uitbetaling van de voorschotten). Op die manier kan de financiële positie van de SVK's op een objectieve en transparante wijze worden versterkt.

² Ibid. (Art. 16)