

DE VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten
- Principiële goedkeuring

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Situering

Sociale verhuurkantoren zijn een vaste waarde binnen het woonbeleid in Vlaanderen en actief in bijna 94 % van de gemeenten. Door hun specifieke methodiek en dienstverlening zorgen zij voor een complementair en waardevol aanbod in de sociale huisvesting. Conform artikel 56 van de Vlaamse Wooncode behoort het tot de opdracht van de sociale verhuurkantoren om op de private huurmarkt kwaliteitsvolle woningen in te huren om deze te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid.

Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019 benadrukt de belangrijke rol van de sociale verhuurkantoren:

*“Sociale verhuurkantoren worden erkend in hun rol als intermediair tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders. De sociale verhuurkantoren worden optimaal ondersteund in functie van het verder ontplooien van hun activiteiten en de realisatie van een verruimd aanbod ten einde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen.”*

Op 1 januari 2013 is het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren in werking getreden (SVK-besluit van 20 juli 2012). De algemene doelstelling van het gewijzigde BVR was het versterken van de organisatie en werking van de sociale verhuurkantoren met het oog op de verdere uitbreiding van het woningaanbod. Het voorbije jaar werd dit SVK-besluit geëvalueerd. Ten eerste werd nagegaan wat de impact was van de nieuwe bepalingen op de beoogde doelstellingen. Ten tweede werden

vastgestelde lacunes, onduidelijkheden of interpretatievragen vanuit de toepassingspraktijk meegenomen in de evaluatie. Voorliggend ontwerpbesluit is het resultaat van deze oefening.

## 1.2. Krachtlijnen van het ontwerp van besluit

Hieronder worden de belangrijkste krachtlijnen van het ontwerpbesluit overlopen:

### A) Optimaliseren van aanvullende erkenningsvoorwaarden en subsidievoorwaarden

Het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor wordt bepaald door de gemeenten waar het effectief woningen inhuurt en verhuurt. Voorgaande impliceert dat een gemeente het exclusieve werkingsgebied wordt van een sociaal verhuurkantoor vanaf het ogenblik van de inhuurname van de eerste woning in die gemeente. Het risico bestaat dat er na het inhuren van een beperkt aantal woningen er verder geen inspanningen geleverd worden om meer woningen in te huren in die gemeente. Momenteel zitten er geen hefboomen in de regelgeving die dat stilzitten kunnen doorbreken. Er wordt daarom een regeling ingeschreven waarbij de minister een gemeentelijk groeipad kan opleggen aan een sociaal verhuurkantoor waarvan het aantal ingehuurde woningen gedurende een periode van twee jaar niet toeneemt. Als het sociaal verhuurkantoor het groeipad niet realiseert, dan kan de minister, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en na mededeling aan de Vlaamse Regering, beslissen om de gemeente toe te voegen aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor.

De stemgerechtigde deelname van de gemeenten of OCMW's van het werkingsgebied aan het bestuur van een sociaal verhuurkantoor is tot nu toe een subsidievoorwaarde met het oog op onder meer het verzekeren van de lokale inbedding en verankering. Evenwel is het sociaal verhuurkantoor afhankelijk van de goodwill van de gemeenten of OCMW's om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen. Het niet willen toetreden, evenals het uittreden van een gemeente of OCMW uit het bestuur, kan bijzonder verregaande gevolgen hebben, met name het verlies van de subsidiëring. Niettegenstaande het belang van de betrokkenheid van de lokale besturen of andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren, is het alleszins niet de bedoeling dat het sociaal verhuurkantoor gesanctioneerd wordt in het geval ze niet willen instappen, en dit ondanks een aanbod. Daarom wordt de verplichting tot stemgerechtigde deelname vervangen door een inspanningsverbintenis.

### B) Uitvoering Performantiedecreet

Eind juni 2017 trad het Performantiedecreet van 28 april 2017 in werking. Dit decreet voorziet in een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen voor sociale woonorganisaties, o.a. de sociale verhuurkantoren. Voor de sociale verhuurkantoren werden de erkenningsvoorwaarden en sancties decretaal verankerd. Dit heeft tot gevolg dat in het SVK-besluit wijzigingen nodig zijn:

- De erkenningsvoorwaarden worden geschrapt;
- Er wordt in enkele aanvullende erkenningsvoorwaarden voorzien;
- De sancties worden geschrapt;
- Er wordt uitvoering gegeven aan de decretale bepalingen die de Vlaamse Regering toelaat om kosten van verplichte externe bijstand te subsidiëren en de modaliteiten en voorwaarden te bepalen waaraan de interne controle moet beantwoorden.

### C) Financieel beheer bij sociale verhuurkantoren verbeteren

Het financieel beheer bij sociale verhuurkantoren kreeg in het verleden niet altijd voldoende aandacht. Een degelijk opgevolgde boekhouding die een getrouw beeld van de financiële situatie geeft, is evenwel een noodzaak. Daarom wordt, naar analogie met de sociale huisvestingsmaatschappijen en de erkende kredietmaatschappijen, de verplichting ingeschreven om een bedrijfsrevisor aan te stellen. De voornaamste doelstelling van een bedrijfsrevisor is de betrouwbaarheid van de jaarrekening te waarborgen zodat ze een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de onderneming. Ook de kwaliteit van het risicobeheersysteem wordt door de bedrijfsrevisor beoordeeld.

Daarnaast wordt voorzien in enkele bijkomende rapporteringen die het opvolgen van de financiële situatie van sociale verhuurkantoren moeten vereenvoudigen. Het gaat o.a. om een financiële planning voor de komende 5 jaar en kwartaalrapporteringen over het saldo op zicht- en beleggingsrekeningen, de openstaande saldi van aangegane leningen, de vervaldagenbalansen en de kasstromen.

Als een sociaal verhuurkantoor er voor kiest om zijn boekhouding uit te besteden aan een erkende boekhouder, kan het sociaal verhuurkantoor, mits goedkeuring van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, deze kosten bij de afrekening van de subsidie inbrengen als personeelskosten in plaats van als werkingskosten. Door de boekhoudkosten te mogen inbrengen als personeelskosten, wordt het voor het sociaal verhuurkantoor makkelijker om de 30%-norm te respecteren. Als de aangetoonde werkingskosten hoger zijn dan 30% van de totale subsidie-enveloppe, worden ze immers slechts ten bedrage van 30% aanvaard.

#### D) Optimaliseren van de financiering/subsidiëring

Momenteel volstaat de gewestelijke subsidie in vele gevallen niet om kosten van een sociaal verhuurkantoor te dekken. Andere financieringsbronnen (van bijvoorbeeld lokale besturen, of het aanrekenen van een 5% marge bovenop de huur) zijn noodzakelijk om de continuïteit van de werking te waarborgen.

De SVK-subsidie bestaat momenteel uit een basissubsidie en een aanvullende subsidie die berekend worden op basis van het aantal woningen dat een sociaal verhuurkantoor in beheer heeft op 1 november van het voorbije werkingsjaar.

Om de leefbaarheid van een sociaal verhuurkantoor bijkomend te ondersteunen worden daarom bijkomende subsidies aan het instrumentarium toegevoegd:

- Het wordt door de sector als een groot knelpunt ervaren dat de subsidies altijd een jaar na datum komen. Er wordt daarom een groeisubsidie per woning opgenomen voor de groei die een sociaal verhuurkantoor tijdens het voorbije werkingsjaar heeft gerealiseerd. Deze groeisubsidie zal worden uitbetaald in december van jaar X en wordt berekend op basis van de toename in het aantal beheerde woningen tussen 1 november X-1 en 1 november X. Zo zal een sociaal verhuurkantoor met 120 woningen in beheer op 1/11/2017, dat groeit naar 150 woningen op 1/11/2018, in december 2018 een subsidie toegekend krijgen van 1.534,50 euro per woning voor de 30 woningen die het bijkomend in beheer heeft genomen tijdens het voorbije werkingsjaar. De basis- en aanvullende subsidie van 2019 zal, zoals nu ook al het geval is, berekend worden op basis van het aantal woningen in beheer op 1/11/2018, namelijk 150.
- Om te vermijden dat sociale verhuurkantoren die hun groeipad bereikt hebben, minder moeite doen om nog bijkomende woningen in huur te nemen, wordt ook in een stimulerende basissubsidie voorzien. Dit houdt in dat sociale verhuurkantoren bij het bereiken van 200 woningen recht hebben op een basissubsidie die 10.000 euro hoger is.
- Om fusies te ondersteunen werd in het SVK-besluit een tijdelijke verhoging van de subsidie-enveloppe ingeschreven. Deze subsidieverhoging werd slechts toegekend in het kader van 2 fusieoperaties. Er was echter geen sprake van een stimulerend effect omdat de totale subsidie-enveloppe na fusie kleiner was dan de tijdelijke fusietoelage. Deze lacune wordt verholpen in voorliggend ontwerpbesluit.

Daarnaast worden de bestedingsmogelijkheden van de subsidies (basissubsidie, aanvullende subsidie én groeisubsidie) uitgebreid. In de huidige regelgeving is het zo dat de basissubsidie en aanvullende subsidie besteed moeten worden aan werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor. Als de aangetoonde werkingskosten (met inbegrip van de waardeverminderingen ingevolge het oninbaar worden van huurvorderingen, de kosten van frictieleegstand (beperkt tot 2 maanden) en de afschrijving op andere activa dan de huurwoningen) hoger liggen dan 30 % van de totale subsidie-enveloppe,

worden ze slechts ten bedrage van 30 % aanvaard. Sociale verhuurkantoren die toch een overschot op de subsidie realiseren, kunnen dit overschot onder bepaalde voorwaarden reserveren. Om het gebruik van de subsidie te optimaliseren wordt deze werkwijze aangepast en verduidelijkt:

- De basis-, aanvullende en groeisubsidie kunnen worden besteed zowel aan personeelskosten als aan kosten verbonden aan frictieleeftijd (echter niet meer beperkt tot 2 maanden) en de waardeverminderingen ingevolge het oninbaar worden van huurvorderingen. De subsidies kunnen ook worden besteed aan de werkingskosten incl. afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen, maar slechts ten bedrage van 30% van het totaal subsidiebedrag.
- Door de bestedingsmogelijkheden van de subsidie te verruimen, zullen minder sociale verhuurkantoren een overschot op hun subsidie realiseren. De mogelijkheid om reserves aan te leggen met het overschot van de subsidie wordt daarom geschrapt. Enkel het niet-aangewende saldo van de groeisubsidie kan eenmalig worden overgedragen naar het volgende werkingsjaar.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

|   | Jaar X | Jaar X+1 |
|---|--------|----------|
| Basis en aanvullende subsidie (op basis van het aantal woningen op 1/11/X-1)                    | 100    | 115      |
| Groeisubsidie (op basis van de toename van aantal woningen in beheer tussen 1/11/X-1 en 1/11/X) | 15     | 12       |
| Overgedragen groeisubsidie  |        | 10       |
| Totale subsidie-enveloppe   | 115    | 137      |

  

|                                |     |   |
|--------------------------------|-----|---|
| Aanvaarde kosten in het jaar X | 105 | Scenario 1: 105<br>Terugvorderen: 10 + 10<br>Overdracht: 12<br><br>Scenario 2: 120<br>Terugvorderen: 5<br>Overdracht: 12<br><br>Scenario 3: 130<br>Terugvorderen: 0<br>Overdracht: 7<br><br>Scenario 4: 140<br>Terugvorderen 0<br>Overdracht: 0 |
|--------------------------------|-----|---|

In jaar X krijgt het sociaal verhuurkantoor een basis- en aanvullende subsidie van 100 euro. Deze subsidie is berekend op basis van het aantal woningen in beheer op 1 november X-1. In december van het jaar X krijgt het sociaal verhuurkantoor een groeisubsidie toegekend van 15 euro. Deze groeisubsidie is berekend op basis van de toename van het aantal woningen tussen 1 november X-1 en 1 november X. De totale subsidie-enveloppe bedraagt dus 115 euro. Het sociaal verhuurkantoor kan voor het jaar X 105 euro subsidiabele kosten aantonen. Van de groeisubsidie van 15 euro wordt dus 10 euro overgedragen naar het volgende werkingsjaar.

In jaar X+1 heeft het sociaal verhuurkantoor een totale subsidie-enveloppe van 137 Keuro ter beschikking als volgt samengesteld:

- 115 euro basis- en aanvullende subsidie;

- 12 euro groeisubsidie (op basis van de toename van het aantal woningen tussen 1 november X en 1 november X+1);
- 10 euro groeisubsidie overgedragen uit het voorbije werkingsjaar.

Er zijn 4 mogelijke scenario's in jaar X+1:

1. Het sociaal verhuurkantoor kan voor het jaar X+1 105 euro subsidiabele kosten aantonen. Dat is niet voldoende om de basissubsidie, aanvullende subsidie en saldo van de groeisubsidie te verantwoorden. Er wordt in dat geval 20 euro teruggevorderd (10 euro van de basis- en aanvullende subsidie en 10 euro van de overgedragen groeisubsidie). De nieuwe groeisubsidie van 12 euro wordt overgedragen naar X+2.
2. Het sociaal verhuurkantoor kan voor het jaar X+1 120 euro subsidiabele kosten aantonen. Dat is voldoende om de basis- en aanvullende subsidie van 115 euro te verantwoorden en een deel van de overgedragen groeisubsidie. Er wordt 5 euro teruggevorderd bij het sociaal verhuurkantoor en de nieuwe groeisubsidie van 12 euro wordt overgedragen naar jaar X+2.
3. Het sociaal verhuurkantoor kan voor het jaar X+1 130 euro subsidiabele kosten aantonen. Dat is voldoende om de basis- en aanvullende subsidie van 115 euro, het saldo van de overgedragen groeisubsidie van 10 euro en een deel van de nieuwe groeisubsidie te verantwoorden. Er wordt 7 euro van de nieuwe groeisubsidie overgedragen naar jaar X+2.
4. Het sociaal verhuurkantoor kan voor het jaar X+1 140 euro subsidiabele kosten aantonen. Dat is voldoende om de volledige subsidie-enveloppe te verantwoorden. Er wordt geen saldo overgedragen naar jaar X+2.

Naar aanleiding van de jaarlijkse begrotingsopmaak en -controle, zal het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij de verantwoording van de SVK-subsidies, een overzicht aan de fichebundel toevoegen met het aantal woningen en de te verwachten groei in de volgende jaren per sociaal verhuurkantoor.

#### E) Een aantrekkelijke opstartsubsidie en een aangepast groeipad voor nieuwe sociale verhuurkantoren

In Oost-Vlaanderen zijn er nog altijd enkele gemeenten waar geen sociaal verhuurkantoor actief is. Toch stellen we vast dat de huidige opstartsubsidie van 14.850 euro in het SVK-besluit nog geen enkele keer werd aangevraagd. Als reden hiervoor wordt aangegeven dat de subsidie te laag is en dat het nadien te realiseren groeipad te strak is voor startende sociale verhuurkantoren. Om hier aan tegemoet te komen wordt in een aantrekkelijker opstartsubsidie voorzien en in een aangepast groeipad voor sociale verhuurkantoren die de opstartsubsidie aanvragen na inwerkingtreding van dit besluit.

#### F) VIA-subsidies

De bedragen van de VIA-subsidie worden geïntegreerd in de subsidiebedragen van het SVK-besluit en Huurdersbonden-besluit. Op die manier moet geen afzonderlijke berekening voor de verdeling van de VIA-subsidie worden gedaan en kan het BVR m.b.t. de VIA-subsidies opgeheven worden.

#### G) Kwaliteitscontrole bij inhuurneming

De afgelopen jaren blijkt dat het overgrote deel van de woningen dat een sociaal verhuurkantoor in huur wenst te nemen bij een eerste conformiteitsonderzoek ter plaatse aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit voldoet. In de loop van 2017 was 85 % van de onderzochte woningen conform. Hieruit blijkt dat de meeste sociale verhuurkantoren bij de selectie van woningen over voldoende professionele kennis beschikken. Vanuit deze vaststelling en de verdere responsabilisering van de sector wordt de verplichting om een conformiteitsonderzoek aan te vragen, geschrapt. Het sociaal verhuurkantoor kan wel vragen aan het agentschap of aan een gemeente als daarover afspraken werden gemaakt, om een conformiteitsonderzoek uit te voeren. Het spreekt voor

zich dat het agentschap Wonen-Vlaanderen blijvend zal inzetten op een flankerend beleid van sensibilisering en opleiding t.a.v. de sector.

### 1.3. Rechtsgrond

De rechtsgrond voor dit ontwerp van besluit wordt gevormd door artikelen 56 en 58 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

## 2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

### *2.1 Wijzigingen aan het BVR van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties (Huurdersbondenbesluit)*

Art. 1. De bedragen van de VIA-subsidie worden geïntegreerd in de basissubsidiebedragen van het huurdersbondenbesluit. In de huidige werkwijze wordt de VIA-subsidie proportioneel verdeeld onder de huurdersbonden pro rata van hun aandeel in de totale subsidie-enveloppe. Dit vereist telkens een aparte berekening. Daarom wordt voorgesteld om de VIA-subsidie (BVR van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten) te incorporeren in het bedrag van de basissubsidie. De volgende bedragen werden (gecorrigeerd voor de index) toegevoegd aan de bedragen in artikel 7 van het huurdersbondenbesluit:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Antwerpen en Oost-Vlaanderen | 1.131 |
| Limburg en Vlaams-Brabant    | 987   |
| West-Vlaanderen              | 1.174 |

Deze bepaling heeft geen budgettaire impact.

Art. 2. Dit artikel vervangt artikel 12. Er wordt ingeschreven dat de subsidie voor wat betreft het loonaandeel deel uitmaakt van de indexprovisie. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de in de begrotingsinstructies opgenomen indexatieparameter voor werkingskredieten.

### *2.2 Wijzigingen aan het BVR van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (SVK-besluit)*

Art. 3. Dit artikel wijzigt in artikel 1 de definities. Ten eerste wordt in de definitie van frictieleeftijd geschrapt dat deze beperkt wordt tot maximaal 2 maanden. Daarnaast wordt de definitie van werkingsgebied geschrapt omdat dit al in de Vlaamse Wooncode gedefinieerd wordt.

Art. 4. Dit artikel heft hoofdstuk 2 dat bestaat uit artikel 2, op. Sinds de inwerkingtreding van het Performantiedecreet werden de opdrachten van een sociaal verhuurkantoor immers opgenomen in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 5. Dit artikel wijzigt artikel 3. Zoals beschreven in punt G hierboven wordt de verplichting om voorafgaand aan iedere inhuurneming over een conformiteitsattest te beschikken, geschrapt.

Art. 6. Zoals voormeld staan de erkenningsvoorwaarden voor sociale verhuurkantoren thans vermeld in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Regering kan wel nog aanvullende erkenningsvoorwaarden opleggen. De erkenningsvoorwaarden in artikel 4 worden vervangen door vier aanvullende voorwaarden:

- Om er voor te zorgen dat sociale verhuurkantoren voldoende actief zijn in hun werkingsgebied, wordt de mogelijkheid opgenomen dat de minister een termijngebonden gemeentelijk groeipad kan opleggen aan sociale verhuurkantoren waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt gedurende een periode van twee jaar. Wanneer het sociaal verhuurkantoor er niet in slaagt het opgelegde groeipad te realiseren, kan de minister, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en mededeling aan de Vlaamse Regering, beslissen dat het sociaal verhuurkantoor in die gemeente geen nieuwe inhuurnemingen mag realiseren. De gemeente kan dan toegevoegd worden aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor.
- De tweede voorwaarde geeft uitvoering aan artikel 56, §4, 5° van de Vlaamse Wooncode die stelt dat de Vlaamse Regering de modaliteiten van de interne controle kan bepalen. Sociale verhuurkantoren moeten de kritieke processen beschrijven in procedures die door hun raad van bestuur goedgekeurd worden. Het gaat om processen i.v.m. financieel beheer, personeelsbeheer, data- en activabeheer en de controles op het correct verloop van toewijzingen en behandeling van klachten.
- Aanvullend op de tweede erkenningsvoorwaarde wordt elk sociaal verhuurkantoor verplicht te beschikken over een debiteurenreglement. Er wordt in een delegatie aan de minister voorzien om bijkomende regels over het debiteurenbeheer en de waarderingsregels te bepalen.
- Elk sociaal verhuurkantoor verbindt er zich toe deel te nemen aan het overleg dat de ondersteuningsstructuur organiseert.

Art. 7. Dit artikel voegt in artikel 5 een verwijzing naar de erkenningsvoorwaarden in de Vlaamse Wooncode toe. In de erkenningsprocedure zullen de sociale verhuurkantoren bij hun aanvraag tot erkenning ook een toelichting moeten geven over het debiteurenreglement.

Art. 8. Dit artikel wijzigt artikel 7. In het huidige besluit is al opgenomen dat alle sociale verhuurkantoren een jaarverslag opmaken dat zij uiterlijk op 15 maart bezorgen aan het agentschap en de ondersteuningsstructuur. Aanvullend wordt nu bepaald dat gesubsidieerde sociale verhuurkantoren, naar analogie met de sociale huisvestingsmaatschappijen, een financiële planning voor de komende 5 jaar opmaken, en dit volgens het stramien dat door de ondersteuningsstructuur ter beschikking gesteld wordt. De verplichting om een financiële planning op te stellen wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2020.

Art. 9. Dit artikel voegt een punt 5° en punt 6° toe aan artikel 8 dat de verschillende subsidies opsomt die kunnen toegekend worden aan de sociale verhuurkantoren, nl. een groeisubsidie (zie artikel 11 en 12 in dit ontwerpbesluit) en een subsidie voor de kosten van externe bijstand zoals verder uitgewerkt in artikel 16 van dit ontwerpbesluit.

Art. 10. Dit artikel wijzigt de volgende zaken in artikel 9:

- Er wordt in een aantrekkelijkere opstartsubsidie voorzien en in een aangepast groeipad voor nieuwe sociale verhuurkantoren. Dit heeft tot doel om de blinde vlekken die nu nog bestaan in bv. Oost-Vlaanderen op te vullen. De opstartsubsidie (die tot nu toe nog nooit werd aangevraagd) wordt verhoogd van 14.850 euro tot 32.335 euro (gecorrigeerd voor de index). Er wordt van uit gegaan dat een sociaal verhuurkantoor met minder dan 50 woningen kan draaien op een personeelsbezetting van twee VTE's waaronder een halftijdse coördinator. Een subsidie van 35.000 euro (geïndexeerd) komt tussen in een deel van de personeels- en werkingskosten van het startende sociaal verhuurkantoor. Als het sociaal verhuurkantoor een woningaantal van 50 woningen bereikt heeft, krijgt het een basissubsidie en een aanvullende subsidie (artikel 13 van het SVK-besluit). Het verplichte groeipad opgenomen in artikel 13 §2 van het SVK-besluit voor deze groep sociale verhuurkantoren wordt beperkt tot 100 woningen. Dit is te verantwoorden omdat de blinde vlekken beperkt zijn en er dus minder groeipotentieel is.
- Aan de subsidievoorwaarden worden de volgende wijzigingen aangebracht:
  - De voorwaarde om '*meer dan*' een halftijdse coördinatiefunctie tewerk te stellen, wordt vervangen door '*minstens*' een halftijdse coördinatiefunctie. Dit laat toe om te werken met een halftijds contract.

- De stemgerechtigde deelname van gemeenten of OCMW's van het werkingsgebied aan het bestuur van een sociaal verhuurkantoor wordt geschrapt als een subsidievoorwaarde omdat het sociaal verhuurkantoor hiervoor volledig afhankelijk is van de goodwill van gemeenten en OCMW's. De voorwaarde wordt vervangen door een inspanningsverbintenis. Het sociaal verhuurkantoor moet in zijn statuten opnemen dat lokale besturen stemgerechtigd kunnen deelnemen in het beheer van sociale verhuurkantoren en moet het bewijs kunnen leveren dat een aanbod tot stemgerechtigde deelname aan deze instanties gedaan werd.
- De voorwaarde om een aaneengesloten werkingsgebied na te streven wordt geschrapt omdat het nastreven van een aaneengesloten werkingsgebied niet afdwingbaar is. Voor de efficiënte werking van het sociaal verhuurkantoor zelf blijft dit natuurlijk wel belangrijk.
- Als bijkomende subsidievoorwaarde wordt opgenomen dat sociale verhuurkantoren een bedrijfsrevisor moeten aanstellen. Dit gebeurt met het oog op een betere kwaliteit van de boekhouding en het financieel beheer bij sociale verhuurkantoren. Ook wordt uniformiteit nagestreefd met de sociale huisvestingsmaatschappijen en de erkende kredietmaatschappijen waar dit al als een verplichting geldt. Om de kwaliteit en professionaliteit van de aangestelde bedrijfsrevisoren te verzekeren, zal een pool van revisoren samengesteld worden waaruit de sociale verhuurkantoren kunnen kiezen.
- Aangezien de opdrachten van sociale verhuurkantoren sinds de inwerkingtreding van het Performantiedecreet zijn opgenomen in de Vlaamse Wooncode, wordt een verwijzing aangepast.
- Het laatste lid van paragraaf 2 wordt aangepast. Sociale verhuurkantoren krijgen vandaag geen subsidies voor het beheer van de woningen die ze huren van gemeenten, OCMW's, intercommunales, provincies, de VMSW en het Vlaams Woningfonds. Deze uitsluiting wordt versoepeld in die zin dat enkel in de gevallen waar er sprake kan zijn van dubbele subsidiëring, geen subsidie kan genoten worden. Daarom worden enkel de woningen die verhuurd worden binnen het kader van het sociaal huurstelsel in de toekomst als niet subsidiabel beschouwd. Daartoe wordt beroep gedaan op de omschrijving van artikel 2, §1 eerste lid, 22° van de Wooncode met uitzondering van woningen die verhuurd of doorverhuurd worden tussen sociale verhuurkantoren. Momenteel is het aantal woningen dat omwille van artikel 9, §2, laatste lid van subsidie wordt uitgesloten heel beperkt. Door deze uitsluiting te versoepelen zullen sociale verhuurkantoren meer bereid zijn 'private' woningen van gemeenten, OCMW's, intercommunales en provincies in te huren. Momenteel zijn er 181 woningen die eigendom zijn van een gemeente, OCMW, provincie of SHM. Het merendeel van deze woningen zal wel onder het de noemer sociale huurwoning vallen.
- In het eerste lid van paragraaf 3 wordt verduidelijkt dat enkel kamers die op de private huurwoningmarkt ingehuurd worden door het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen voor een subsidie als ze verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

Art. 11. Met dit artikel wordt in artikel 12 opgenomen dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ook een afschrift van het subsidiebesluit bezorgt aan de belangenstructuur zoals in de praktijk al gebeurt. Daarnaast worden de modaliteiten van de groeisubsidie toegelicht. Een sociaal verhuurkantoor dat op basis van de overzichtstabel van het aantal woningen in beheer op 1 november kan aantonen dat het een groter aantal woningen in beheer heeft dan het jaar voordien op 1 november, krijgt in dat jaar een groeisubsidie toegekend.

Art. 12. Dit artikel wijzigt artikel 13 op de volgende manieren:

- Om de leesbaarheid te vergroten wordt het artikel opgedeeld in zes paragrafen. Dit heeft tot gevolg dat enkele verwijzingen binnen het artikel ook gewijzigd worden.
- Het bedrag van de basissubsidie stijgt met 6.786 euro omwille van de volgende redenen:
  - In de huidige werkwijze wordt de VIA-subsidie proportioneel verdeeld onder de sociale verhuurkantoren pro rata van hun aandeel in de totale subsidie-enveloppe. Dit vereist een aparte berekening. Daarom wordt voorgesteld om de VIA-subsidie (BVR van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde



huurdiensten) te incorporeren in het bedrag van de basissubsidie. Om te bepalen met welk bedrag de basissubsidie verhoogd moet worden, werd de totale VIA-subsidie gedeeld door het aantal sociale verhuurkantoren dat er recht op heeft. Zo wordt (gecorrigeerd voor de index) een bedrag bekomen van 1.243 euro. Deze bepaling heeft bijgevolg geen budgettaire impact.

- Omwille van de verplichting om een bedrijfsrevisor aan te stellen, wordt de basissubsidie verhoogd met 5.543 euro (gecorrigeerd voor de index). Dit wordt beschouwd als de gemiddelde kostprijs om de jaarlijkse controle van de rekeningen te laten uitvoeren.
- Om te vermijden dat sociale verhuurkantoren die hun groeipad bereikt hebben, minder moeite doen om nog bijkomende woningen in huur te nemen, wordt in een stimulerende basissubsidie voorzien. Dit houdt in dat sociale verhuurkantoren bij het bereiken van 200 woningen recht hebben op een basissubsidie die 10.000 euro hoger is.
- De groeisubsidie waarvan de modaliteiten uiteengezet worden in artikel 11 van dit ontwerpbesluit (artikel 12 van het SVK-besluit) bedraagt 1.534,50 euro per bijkomende woning in prijzen 2012. Een sociaal verhuurkantoor met 120 woningen in beheer op 1/11/X-1 dat groeit naar 150 woningen op 1/11/X, krijgt in december van het jaar X een groeisubsidie van 1.534,50 euro per woning voor de 30 woningen die het in het afgelopen werkingsjaar extra in beheer heeft genomen.
- In 2016 werd eenmalig een impulssubsidie toegekend voor het opvangen van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen. Dit lid wordt geschrapt in het SVK-besluit omdat het overbodig geworden is.
- Sociale verhuurkantoren moeten een groeipad realiseren. Er wordt verduidelijkt dat zij *vanaf* een bepaalde datum over het vereiste woningaantal moeten beschikken, in plaats van *op* een bepaalde datum.
- De afwijkingsgronden die door sociale verhuurkantoren kunnen toegepast worden om te verantwoorden waarom ze het vooropgestelde groeitraject niet gerealiseerd hebben binnen de voorziene termijn, worden aangepast. Afwijkingsgrond f) wordt geschrapt omdat dit moeilijk objectiveerbaar is, in afwijkingsgrond e) wordt een deel van de zin geschrapt om dezelfde reden. Er wordt wel in een overgangsregeling voorzien tot 1 januari 2019.
- De regeling voor sociale verhuurkantoren die fuseren, wordt aangepast. De huidige toeslag blijkt immers niet altijd voldoende om de lagere totale subsidie-enveloppe te compenseren. Er wordt opgenomen dat als twee of meer gesubsidieerde sociale verhuurkantoren fuseren, de laatste gekende subsidie-enveloppe voor een periode van twee kalenderjaren wordt behouden. Daarnaast wordt verduidelijkt dat de regeling enkel geldt voor sociale verhuurkantoren die overgaan tot een overdracht van algemeenheid of van een bedrijfstak, zoals bedoeld in artikel 770 van het Wetboek van Vennootschappen.
- De bestedingsmogelijkheden van de subsidie-enveloppe worden verruimd. De regel dat werkingskosten slechts ten bedrage van 30% aanvaard worden als ze hoger zijn dan 30% van de subsidie-enveloppe wordt behouden, maar de afbakening van de werkingskosten wordt beperkt.
- Ook kosten voor het uitbesteden van de boekhouding aan een extern kantoor kunnen na voorafgaande goedkeuring door het agentschap als personeelskosten beschouwd worden.
- Voor de indexatie wordt bepaald dat de opstartsubsidie (artikel 9, §1 in het SVK-besluit) ook geïndexeerd kan worden. Dat is in de huidige regeling niet het geval. Daarnaast wordt verduidelijkt dat het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de in de begrotingsinstructies opgenomen indexatieparameter voor werkingskredieten zoals nu ook al in de praktijk gebeurt.

Art. 13. Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 14. Ten eerste worden de uitbetalingsmodaliteiten van de groeisubsidie bepaald. Daarnaast worden in het artikel enkele verwijzingen aangepast als gevolg van het opdelen van artikel 13 van het SVK-besluit in paragrafen (zie artikel 12 in dit ontwerpbesluit) en het uitbreiden van artikel 16 van het SVK-besluit (zie artikel 15 in dit ontwerpbesluit). Het laatste lid van artikel 14 wordt opgeheven omdat het zonder voorwerp wordt na de schrapping van de passage rond de impulssubsidie in artikel 13 (zie artikel 12 in dit ontwerpbesluit).

Art. 14 Dit artikel wijzigt artikel 15 dat de reservevorming regelt. Omdat de bestedingsmogelijkheden van de subsidie verruimd worden (zie artikel 12 in dit ontwerpbesluit) wordt de mogelijkheid om een bestemd fonds aan te leggen met het overschot van de basissubsidie en aanvullende subsidie geschrapt. Het is evident dat de bestaande bestemde fondsen die in het verleden dankzij artikel 15 werden aangelegd enkel gebruikt mogen worden voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen.

Er wordt wel in een mogelijkheid voorzien om het niet-aangewende gedeelte van de groeisubsidie eenmalig over te dragen naar het volgende werkingsjaar. Dit is ingegeven vanuit het idee dat de kosten verbonden aan de groei van het sociaal verhuurkantoor niet noodzakelijk in het jaar van de groei zelf al op kruissnelheid zijn. Het saldo van de groeisubsidie kan daarom in het volgende werkingsjaar aangewend worden voor de personeelskosten, kosten verbonden aan frictieleegstand, waardeverminderingen ingevolge het oninbaar worden van huurvorderingen en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor.

Art. 15. Dit artikel wijzigt artikel 16 en gaat dieper in op de boekhoud- en rapporteringsverplichtingen:

- In paragraaf 1 wordt expliciet vermeld dat gesubsidieerde sociale verhuurkantoren een boekhouding moeten voeren volgens de geldende boekhoudwetgeving en de uitvoeringsbesluiten. Er wordt daarnaast in een delegatie voorzien aan de minister om nadere regels te bepalen en een verdere indeling vast te stellen van de toepasselijke rekeningstelsels.
- Paragraaf 2 detailleert de rapporteringsvereisten t.a.v. de ondersteuningsstructuur. Sociale verhuurkantoren moeten uiterlijk op de 30<sup>ste</sup> kalenderdag van ieder kwartaal rapporteren over hun zichtrekeningen, beleggingsrekeningen, openstaande saldi van aangegane leningen, vervaldagenbalansen van vorderingen en schulden en hun kasstromen (cashflows). De verplichte rapportering over de vervaldagenbalansen van vorderingen en schulden en de kasstromen wordt uitgesteld tot 1 januari 2020.
- Paragraaf 3 herneemt het 'oude' artikel 16.
- Paragraaf 4 is gebaseerd op artikel 2 van het BVR van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. De afdeling Toezicht van het agentschap kan op deze bepaling steunen bij de schorsing of vernietiging van belangrijke beslissingen met grote financiële gevolgen die onvoldoende gemotiveerd werden door de actor.
- Paragraaf 5 bepaalt dat sociale verhuurkantoren die een lening aangaan bij een andere partij dan de VMSW, dit voorafgaandelijk moeten melden aan de ondersteuningsstructuur en het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het is voor de subsidiërende overheid belangrijk om hier een zicht op te hebben. Derden-schuldeisers beschikken immers over reglementaire en contractuele mogelijkheden om ingrijpende interventies te doen die de continuïteit van de werking van een sociaal verhuurkantoor in het gedrang kunnen brengen.

Art. 16. Er wordt een hoofdstuk 5/1 toegevoegd, dat bestaat uit artikels 16/1 tot en met 16/2. Deze bepalingen geven uitvoering aan artikel 56bis, §2, 4<sup>o</sup> van de Vlaamse Wooncode waar bepaald wordt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden en procedure bepaalt voor het bekomen van een aanvullende subsidie voor gespecialiseerde externe bijstand. Er wordt in een delegatie voorzien voor de minister om, in het geval vastgesteld wordt dat een sociaal verhuurkantoor niet of niet langer aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de werking in gebreke blijft of zijn opdrachten niet of niet behoorlijk uitvoert, de reikwijdte van de gespecialiseerde bijstand te bepalen in functie van de vastgestelde gebreken. Het sociaal verhuurkantoor trekt de externe bijstand aan op basis van de door de minister vastgestelde opdrachtomschrijving.

Art. 17. Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt gewijzigd naar “stopzetting uitbetaling en terugvordering onterecht genoten subsidies”. Sancties zijn namelijk sinds de inwerkingtreding van het Performantiedecreet opgenomen in artikel 56bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 18. Sinds de inwerkingtreding van het Performantiedecreet zijn sancties, o.a. het intrekken van de erkenning, opgenomen in artikel 56bis van de Vlaamse Wooncode. Artikel 17 wordt dan ook in die zin aangepast.

### **2.3 Wijzigingen aan het BVR van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten**

Art. 19. Aangezien de bedragen voor de VIA-subsidie geïntegreerd worden in de subsidiebedragen van het SVK-besluit (zie artikel 12 van dit ontwerpbesluit) en Huurdersbonden-besluit (zie artikel 1 in dit ontwerpbesluit), kan dit BVR opgeheven worden.

Art. 20. Dit artikel voorziet in de inwerkingtredingsbepaling waarbij twee elementen pas in werking zullen treden op 1 januari 2020, met name het rapporteren over een financiële planning voor de komende 5 jaar (ingevoegd door artikel 8 in dit ontwerpbesluit) en de verplichting om bijkomende kwartaalrapporteringen op te stellen (artikel 16 §2 van het SVK-besluit).

Art.21. Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Verskillende bepalingen uit voorliggend ontwerpbesluit hebben een budgettaire weerslag. Hieronder wordt de impact voor de verschillende maatregelen berekend. Een samenvattende tabel wordt toegevoegd.

A) Aantrekkelijke opstartsubsidie voor nieuwe sociale verhuurkantoren (artikel 10 in dit ontwerpbesluit – artikel 9 in SVK-besluit)

Er zijn momenteel 5 erkende niet-gesubsidieerde sociale verhuurkantoren en 20 Vlaamse gemeenten waar geen SVK-werking is. In een maximaal scenario kunnen dus 25 sociale verhuurkantoren de opstartsubsidie aanvragen gedurende 4 jaar. Veel realistischer is echter dat slechts 5 sociale verhuurkantoren een opstartsubsidie aanvragen, gespreid in de tijd (assumptie: 1 in 2018, 2 in 2019, 2 in 2020), en na 4 jaar aanspraak kunnen maken op een basissubsidie. Dit geeft de volgende budgettaire impact tot en met 2024:

|                        | 2018   | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023   | 2024   |
|------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 1 aanvraag in 2018     | 1      | 1       | 1       | 1       |         |        |        |
| 2 aanvragen in 2019    |        | 2       | 2       | 2       | 2       |        |        |
| 2 aanvragen in 2020    |        |         | 2       | 2       | 2       | 2      |        |
| Aantal opstartsubsidie | 1      | 3       | 5       | 5       | 4       | 2      | 0      |
| Opstartsubsidie        | 35.000 | 35.000  | 35.000  | 35.000  | 35.000  | 35.000 | 35.000 |
| Kost opstartsubsidie   | 35.000 | 105.000 | 175.000 | 175.000 | 140.000 | 70.000 |        |

|                      |  |  |  |  |         |         |         |
|----------------------|--|--|--|--|---------|---------|---------|
| Aantal basissubsidie |  |  |  |  | 1       | 3       | 5       |
| Basissubsidie        |  |  |  |  | 117.141 | 117.141 | 117.141 |
| Kost basissubsidie   |  |  |  |  | 117.141 | 351.424 | 585.707 |

|  |        |         |         |         |         |         |         |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Totale kost aantrekkelijke opstartsubsidie | 35.000 | 105.000 | 175.000 | 175.000 | 257.141 | 421.424 | 585.707 |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|

B) Verplichte aanstelling van een bedrijfsrevisor (artikel 10 in dit ontwerpbesluit – artikel 9 in SVK-besluit)

De basissubsidie wordt verhoogd met de kostprijs van een bedrijfsrevisor. Bij de erkende kredietmaatschappijen varieert de prijs van de commissaris tussen 3.000 en 9.680 euro. De gemiddelde prijs bedraagt 5.856 euro. De gemiddelde kostprijs bij sociale verhuurkantoren wordt geraamd op 6.000 euro (5.543 euro gecorrigeerd voor de index).

|                             | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Aantal gesubsidieerde SVK's | 43      | 43      | 43      | 43      |
| Gemiddelde kostprijs        | 6.000   | 6.000   | 6.000   | 6.000   |
| Totale kost bedrijfsrevisor | 258.000 | 258.000 | 258.000 | 258.000 |

C) VIA-bedragen integreren in SVK- en Huurdersbonden-besluit (artikel 11 en 12 in dit ontwerpbesluit – artikel 13 in het SVK-besluit, artikel 7 in het HB-besluit, BVR van 15/12/2006)

Deze bepalingen hebben geen budgettaire impact. De VIA-subsidie zoals ze nu aan sociale verhuurkantoren en huurdersbonden wordt toegekend pro rata van het aandeel in de reguliere SVK- en HB-subsidie, wordt geïntegreerd in de basissubsidiebedragen van de betreffende besluiten.

D) Stimulerende basissubsidie (artikel 12 in dit ontwerpbesluit – artikel 13 in SVK-besluit)

Sociale verhuurkantoren worden gestimuleerd om te blijven groeien door in een bijkomende verhoging van de basissubsidie met 10.000 euro te voorzien bij het bereiken van een woningaantal van 200 woningen. Het bedrag van 10.000 euro dient om de bijkomende kosten van beheer en toewijzing te dekken.

Op 1 november 2017 (momentopname voor subsidiëring in 2018) beschikken al 17 sociale verhuurkantoren over 200 woningen. Als er van uit gegaan wordt dat sociale verhuurkantoren groeien aan een ritme van 11% per jaar, zullen op 1 november 2018 (momentopname voor subsidiëring in 2019) al 24 sociale verhuurkantoren over 200 woningen beschikken en dus recht hebben op de verhoogde basissubsidie. De budgettaire impact ten opzichte van constant beleid is als volgt:

|  | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantal SVK's met >200 woningen         | 17      | 24      | 29      | 33      | 40      | 42      | 43      |
| Verhoging basissubsidie                | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  |
| Totale kost stimulerende basissubsidie | 170.000 | 240.000 | 290.000 | 330.000 | 400.000 | 420.000 | 430.000 |

E) Groeisubsidie toename in het aantal beheerde woningen (artikel 12 in dit ontwerpbesluit – artikel 13 in het SVK-besluit)

Om te remediëren dat sociale verhuurkantoren hun aangroei van het patrimonium moeten voorfinancieren, wordt voorzien in een groeisubsidie. Deze groeisubsidie wordt toegekend in december van het jaar X en wordt berekend op basis van de toename van het aantal beheerde woningen tijdens de periode 1 november X-1 en 1 november X.

De budgettaire impact ziet er uit als volgt:

|   | 2017  | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|---|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Aantal gesubsidieerde woningen op 1 november (11% groeipad) | 9.573 | 10.628    | 11.793    | 13.088    | 14.528    |
| Gerealiseerde groei tussen 1/11/X-1 en 1/11/X               |       | 1.055     | 1.165     | 1.295     | 1.440     |
| Totale kost groeisubsidie                                   |       | 1.752.344 | 1.935.053 | 2.150.982 | 2.391.826 |

- Het aantal gesubsidieerde woningen op 1/11/2017 is gekend, nl. 9.573. Er wordt in constant beleid uitgegaan van een groeipad van 11% per jaar. Dit is een realistisch scenario gebaseerd op de gerealiseerde groei in de voorbije jaren.
- De groeisubsidie wordt toegekend in december van het jaar X voor de toename in het aantal beheerde woningen tussen 1 november X-1 en 1 november X. Uitgaande van een groeipad van 11% per jaar bedraagt het aantal beheerde woningen op 1 november 2018 10.628. Dit is een toename van 1.055 woningen. In december 2018 zal voor deze woningen een aanvullende subsidie van 1.534,50 euro (geïndexeerd 1.660,99 euro) per woning toegekend worden.

F) Subsidieregeling bij overdracht van algemeenheid of van een bedrijfstak (artikel 12 in dit ontwerpbesluit – artikel 13 in SVK-besluit) en de versoepeling van de uitsluiting van subsidie voor woningen in eigendom van gemeenten, OCMW's, provincies, intercommunales.

Deze bepaling heeft geen bijkomende budgettaire impact omdat de bestaande subsidie-enveloppe van de fuserende sociale verhuurkantoren voor 2 jaar bevroren wordt. Na deze 2 jaar krijgt het 'nieuwe' sociaal verhuurkantoor nog 1 basissubsidie. Er ontstaat dan een budgettaire meevaller voor het Vlaamse Gewest. Vanaf 2019 wordt er rekening gehouden met 100 bijkomende woningen die door de versoepeling wel in aanmerking zullen komen voor een aanvullende subsidie van 1.661 euro. Hier wordt een verhoogde budgettaire weerslag van 167.000 euro voor in rekening gebracht.

G) Samenvattende tabel budgettaire impact voor de periode 2018-2021

|   | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Aantrekkelijke opstartsubsidie                 | 35.000           | 105.000          | 175.000          | 175.000          |
| B. Bedrijfsrevisor                                | 258.000          | 258.000          | 258.000          | 258.000          |
| C. VIA-bedragen integreren in SVK- en HB-subsidie | -                | -                | -                | -                |
| D. Stimulerende basissubsidie                     | 170.000          | 240.000          | 290.000          | 330.000          |
| E. Aanvullende subsidie voor gerealiseerde groei  | 1.752.344        | 1.935.053        | 2.150.982        | 2.391.826        |
| F. Subsidieregeling bij fusie + versoepeling      | -                | 167.000          | 167.000          | 167.000          |
| <b>Totale budgettaire impact</b>                  | <b>2.215.344</b> | <b>2.705.053</b> | <b>3.040.982</b> | <b>3.321.826</b> |

H) Advies Inspectie van Financiën

Op 16 april 2018 verleende de Inspectie van Financiën een gunstig advies op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de inhoudelijke opmerkingen en dat aangegeven wordt waar de budgettaire meerkosten zullen gecompenseerd worden.

Wat de opmerking a) betreft met betrekking tot de afschaffing van de verplichting om voorafgaand aan een inhuurneming een conformiteitsattest aan te vragen (artikel 5 van het ontwerpbesluit), wordt

opgemerkt dat in de voorgestelde werkwijze waarbij het sociaal verhuurkantoor zelf de noodzaak om een conformiteitsattest aan te vragen beoordeelt, een gerichtere aanpak mogelijk gemaakt wordt. Het sociaal verhuurkantoor kan nog steeds een conformiteitsattest aanvragen wanneer zij dit nodig acht maar door het wegnemen van de verplichting kunnen afspraken gemaakt worden waardoor de beschikbare capaciteit aan woningkwaliteitscontroleurs effectiever ingezet kan worden. In geval de SVK-huurder in aanmerking wil komen voor een huursubsidie, is het conformiteitsonderzoek conform de huursubsidieregelgeving wel nog nodig maar het is de bedoeling om daar naar een gerichtere controle te gaan.

Wat de opmerking b) betreft kan worden aangegeven dat de ministeriële interventiemogelijkheid juist wordt ingeschreven om een bijkomend aanbod mogelijk te maken. De huidige werkwijze dat een gemeente behoort tot het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor zodra er één woning ingehuurd wordt, heeft immers tot gevolg dat het risico bestaat dat er geen verdere inspanningen geleverd worden om het woningenaantal in die gemeente uit te breiden. Dit artikel biedt de mogelijkheid om dergelijke nadelige impasse te doorbreken door de gemeente uit het werkingsgebied weg te nemen en toe te voegen aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor. Het verbieden is noodzakelijk om te vermijden dat er twee sociale verhuurkantoren actief zijn binnen dezelfde gemeente, wat in strijd is met artikel 4, 4° van het SVK-besluit. Dit is een "last resort"-maatregel die ingezet kan worden als er sprake is van een onwillige opstelling.

Wat de opmerking c) betreft werd er bij de berekening van de verhoging van 1.243 euro voor de VIA-incorporatie rekening gehouden met vier indexsprongen. Het bedrag 2017 dat voor VIA werd toegekend aan de sociale verhuurkantoren bedroeg nl. 1.345,14 euro. Voor de kosten van de bedrijfsrevisor werd uitgegaan van 6.000 euro. Dit cijfer hield geen rekening met de herformulering van het indexmechanisme en dient bijgevolg nog naar prijzen 2012 te worden omgerekend, wat neerkomt op 5.543 euro. De verhoging in het besluit bedraagt bijgevolg 6.786 euro i.p.v. 7.243 euro. De bedragen werden in die zin aangepast in het ontwerp. Hetzelfde geldt voor de verhoging van de basissubsidie voor sociale verhuurkantoren met 200 woningen. Hier wordt het bedrag vermeld in het besluit teruggebracht van 220.193 euro naar 218.974 euro. Voor het loonaandeel wordt een percentage bedoeld van 90%. Dit percentage van 90% wordt bepaald in de begrotingsinstructies.

Wat opmerking d) betreft wordt dezelfde logica gevolgd als voor de basissubsidie en worden de bedragen in prijzen 2012 opgenomen. Het bedrag van de opstartsubsidie wordt aangepast naar 32.335 euro. Het verhogen van de opstartsubsidie is vooral van belang om de gemeenten waar er nog geen werking van een sociaal verhuurkantoor is opgestart, te overtuigen. Door een groter aandeel in de personeels- en werkingskosten te subsidiëren, worden de financiële risico's die een gemeente neemt door o.a. het aanwerven van het noodzakelijke personeel, beperkt en wordt de eigen inbreng van de oprichters in de opstartperiode kleiner. Een gemeente verplichten om een sociaal verhuurkantoor op te richten of deelgenoot te worden van een reeds bestaand sociaal verhuurkantoor, is niet mogelijk en druist ook in tegen de gemeentelijke autonomie. De verhoogde opstartsubsidie heeft tot doel om die gemeenten te overhalen maar binnen een context van vrijwilligheid.

Wat betreft opmerking e) wordt door de wijziging van het laatste lid van paragraaf 2 het voor sociale verhuurkantoren wel mogelijk om woningen van gemeenten in te huren met subsidie. De aanpassing van paragraaf 3 werd geschrapt want bevat geen wijzigingen ten aanzien van de geldende tekst.

Opmerking f) is terecht. De tekst wordt aangepast in functie van het nieuwe basissubsidiebedrag voor sociale verhuurkantoren die minstens 200 woningen in huur heeft.

Wat opmerking i) betreft is het uitgangspunt dat indien een sociaal verhuurkantoor zijn overzichtstabel met de in huur genomen woningen niet tijdig indient, het recht op de groeiusubsidie voor dat jaar vervalst.

Wat opmerking j) betreft wordt ervan uitgegaan dat in het kader van een procedure waarin een sociaal verhuurkantoor wordt verplicht een beroep te doen op externe bijstand voor de verbetering

van het bedrijfsbeheer of met het oog op het vermijden van de gedwongen stopzetting, door de minister zal worden bepaald waaruit de in te winnen bijstand moet bestaan. De aard van de vastgestelde gebreken zal bepalend zijn voor het type en de reikwijdte van de verplicht in te roepen bijstand. Van zodra dit is gebeurd, zal de markt worden geraadpleegd en zal de prijs van de opdracht gesubsidieerd worden.

Wat de budgettaire aspecten van de globale groei van de SVK-woningen betreft wordt onderschreven dat de uitgaven voor huursubsidie en de daaraan gekoppelde compensatie voor de verminderde onroerende voorheffing opgevangen zullen worden binnen de begroting van Wonen. Binnen de begroting voor het beleidsveld Wonen is momenteel nog een belangrijk gedeelte van de provisie voor nieuw beleid (QFO-1QDC2TC-PR) beschikbaar voor de toename van de recurrente uitgaven voor huursubsidie en de subsidiëring van sociale verhuurkantoren.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 30 mei 2018.

#### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

#### **5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Het voorliggende ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse overheid, zodat het akkoord van de Vlaamse minister van Bestuurszaken niet vereist is.

#### **6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het taalkundig en wetgevingstechnisch advies met nr. 2018/152 is bekomen op 18 april 2018.

## 7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen:
  - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
  - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd tekst;
  - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,  
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord