



**ADVIES WIJZIGING ERKENNING EN**  
**SUBSIDIËRING HUURDERSORGANISATIES**  
**EN SVK**

Advies 2018-14 / 6.07.2018



## INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Optimaliseren erkennings- en subsidievoorwaarden	4
3.3	Wijziging subsidiëring / financiering	6
3.4	Kwaliteitscontrole	7

# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 08 juni 2018 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van de huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Over dit ontwerp van besluit werd het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 06 juli 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

De rol van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in het Vlaamse woonbeleid wordt volop erkend. De ambitie om de intermediaire rol tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders te versterken werd zowel in het Vlaamse Regeerakkoord 2014 -2019 als de beleidsbrief wonen 2014- 2019 duidelijk opgenomen. Met dit ontwerp van besluit wenst men de regelgeving en de werking te optimaliseren op verschillende vlakken. De erkennings- en de subsidievoorwaarden worden gewijzigd. Verder wordt de financiering zelf aangepast, onder meer via de integratie van de VIA-subsidie in bestaande subsidiebedragen (voor SVK's en huurdersbonden). Om de oprichting van nieuwe SVK's te stimuleren wordt voorzien in een meer aantrekkelijke opstartsubsidie en wordt het groeipad eveneens aangepast.

# 3 BESPREKING

## 3.1 ALGEMEEN

De Raad heeft meermaals gepleit voor een versterkt beleid op de private huurmarkt. Een aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen is hierbij meer dan noodzakelijk. Via de sociale verhuurkantoren wordt specifiek voor de (inkomenszwakke) huurders een dergelijk aanbod ter beschikking gesteld. De SVK's vervullen dan ook een belangrijke intermediaire rol tussen de private verhuurmarkt en de (precaire) doelgroep. Onderzoek geeft aan dat de SVK's erin slagen om de meest kwetsbare groepen op te vangen en deze huishoudens te begeleiden in hun woonsituatie<sup>1</sup>. Het specifiek toewijzingssysteem zorgt ervoor dat huishoudens met de grootste woonnood prioritair een woning worden toegewezen.

---

<sup>1</sup> Pannecoucke I. & De Decker P. (2016). Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Leuven, Steunpunt Wonen. Zie ook: De Decker, P., Pannecoucke, I. & J. Verstraete (2017): Crisis? What crisis? Social renting in Flanders(Belgium) beyond the financial crisis, in Critical Housing Analysis, vol. 4, nr.1, 40-51.



Zowel de toeleiding van de meest kwetsbare huishoudens naar een woonst als de extra woonbegeleiding maken volgens de Raad de sterkte uit van het SVK-model<sup>2</sup>. De Raad ondersteunt dan ook globaal voorliggend voorstel om dergelijke aanpak te versterken. De versterking is er niet enkel op gericht een betere financiering en subsidiëring van de SVK's te bewerkstelligen, eveneens worden initiatieven genomen om de professionalisering van de sector verder te zetten. Via een doorgedreven professionalisering wordt getracht mogelijke werkings-, beheers- en financiële risico's tot een minimum te beperken. Professionele en efficiënte sociale woonorganisaties zijn volgens de Raad noodzakelijk om de doelgroep te ondersteunen in de realisatie van hun recht op wonen. Voorliggend ontwerp van besluit is tot stand gekomen na een evaluatie van de eerder vooropgestelde doelstelling om de organisatie en de werking van de SVK's te versterken. De Raad kan dergelijke werkwijze onderschrijven en meent dat het voorafgaandelijk proces een meerwaarde inhoudt.

### 3.2 OPTIMALISEREN ERKENNINGS- EN SUBSIDIEVOORWAARDEN

#### **Gemeentelijk groeipad**

Het werkingsgebied van de SVK's bestrijkt (meestal) meerdere gemeenten, waarbij de ingehuurde woningen over de diverse gemeenten van het werkingsgebied zijn verspreid. Echter, het ontwikkelen van inspanningen om bijkomende woningen in te huren in de diverse gemeenten van het werkingsgebied kan verschillend zijn. De mogelijkheid bestaat dat een SVK in een bepaalde gemeente van het werkingsgebied geen initiatief meer wenst te ontplooiën. De nota aan de Vlaamse Regering stipt aan dat de huidige regelgeving geen instrumenten biedt om dit te ondervangen. Het ontwerp van besluit stelt daarom het opleggen van een termijn-gebonden gemeentelijk groeipad voor wanneer de stilstand gedurende minstens twee jaar aanhoudt. De Raad kan zich in principe vinden in een dergelijk gemeentelijk groeipad. Het vormt een bijkomend instrument om het SVK-aanbod te laten toenemen in een specifieke gemeente van het werkingsgebied. In het bijzonder wanneer de gemeente vragende partij is voor een groter SVK-aanbod is het aangewezen het stilzitten te kunnen doorbreken (de gemeente kan immers geen beroep doen op een ander SVK).

Het voorstel voorziet verder in een mogelijke sanctie onder de vorm van de overheveling van de gemeente naar het werkingsgebied van een ander SVK wanneer het termijn-gebonden gemeentelijk groeipad niet zou worden behaald. De Raad kan in beginsel hiermee instemmen, maar vraagt aandacht voor de beoordeling van de (plaatselijke) context en dit in overleg en/of inspraak met de betrokken actoren (onder meer moet het ontvangend SVK en de betrokken gemeente akkoord kunnen gaan). Verder moeten volgens de Raad steeds de redenen van het stilzitten worden nagegaan en beoordeeld, deze kunnen immers buiten de wil om van het SVK liggen. De sanctie moet volgens de Raad mede afhangen van het feit of het SVK voldoende inspanningen in betrokken gemeente heeft geleverd. Verder wordt erop gewezen dat bepaalde stedelijke SVK's slechts 1 stad als werkingsgebied hebben. Hier is het de vraag of de sanctie wenselijk is, in het bijzonder wanneer het

---

<sup>2</sup> Zie ook 'Advies over de wijziging van de VWC voor de sociale verhuurkantoren', advies 2018/10 van 26 april 2018.



### 3.3 WIJZIGING SUBSIDIËRING / FINANCIERING

#### **Bijkomende financiële stimuli**

De SVK-subsidie bestaat momenteel uit een basis- en aanvullende subsidie, waarbij telkens het aantal woningen dat het SVK in beheer heeft in aanmerking wordt genomen. De berekening en vorm van deze subsidies worden in het voorstel grotendeels behouden. Naast de basis- en aanvullende subsidie wordt in drie bijkomende subsidievormen voorzien. Een eerste subsidie betreft de groeissubsidie. Deze is afhankelijk van het aantal woningen die in beheer werden genomen het afgelopen werkingsjaar en bedraagt per woning € 1.534,5. Met deze groeissubsidie wordt tegemoet gekomen aan de problematiek van uitbetaling van de subsidies een jaar na datum. Een tweede subsidie bestaat uit de verhoging van de basissubsidie met € 10.000 wanneer het SVK de kaap van 200 huurwoningen bereikt. Een dergelijke stimulerende basissubsidie is volgens de nota aan de Vlaamse Regering vereist om te vermijden dat het SVK na het bereiken van het verplichte groeipad geen initiatief voor extra inhuurnemingen zou ontwikkelen. Een laatste bijkomende subsidie wordt voorzien bij de opstart van een SVK. Er wordt een hogere opstartsubsidie vooropgesteld en een minder strak groeipad wordt uitgetekend. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt het streven naar een volledige gebiedsdekking in Vlaanderen als verantwoording vooropgesteld. Verder wordt nog een wijziging van de samengevoegde subsidie-enveloppe na fusie voorgesteld, met als doel na fusie in totaliteit niet minder te bekomen dan vóór de fusieoperatie.

De Raad kan zich vinden in de vooropgestelde financieel stimulerende maatregelen. Deze komen tegemoet aan de noden van de sector en zijn vereist om een blijvende aanbodgroei te kunnen realiseren. Evenwel wenst de Raad enkele kanttekeningen te plaatsen. De Raad heeft in eerdere adviezen gepleit voor een efficiënt instrumentarium en het accuraat inzetten van de (beperkte) overheidsmiddelen. In dit licht verwijst de Raad naar het lopend onderzoek van het Steunpunt Wonen waarin wordt nagegaan hoe sociale huisvesting kosteneffectief moet worden uitgewerkt<sup>5</sup>. Bijkomende financiële stimuli dienen te sporen met een optimale kostenefficiënte aanpak. Verder ondersteunt de Raad de intentie om in Vlaanderen volledig gebied-dekkend te willen werken, maar naast een hogere opstartsubsidie en een beperkter groeipad, moet evenzeer worden ingezet op het laten aansluiten van gemeenten bij bestaande SVK's. Dergelijke optie ligt in de lijn van het stimuleren van fusies en het vooropstellen van een verplichte groei. Tenslotte merkt de Raad op dat de diverse voorstellen de financiering en subsidiëring complexer lijken te maken. Hier vraagt de Raad een beperking van mogelijk bijkomende administratieve lasten.

#### **VIA-subsidie**

---

<sup>5</sup> Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's en van mogelijke modellen voor woonmaatschappijen (september 2017 – juni 2018).

