



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 woonsituatie¹. Het specifiek toewijzingssysteem zorgt ervoor dat huishoudens met de grootste woonnood prioritair een woning worden toegewezen.

¹ 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-model². 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

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

verplichte groeipad werd gerealiseerd. Tenslotte wordt erop gewezen dat de overheveling van de gemeente naar een ander werkingsgebied van een SVK de territoriale afbakening van werkingsgebieden niet ten goede kan komen³ (onder meer met niet-aaneensluitende gebieden). De Raad vraagt hiervoor de nodige aandacht en omzichtigheid.

Lokale inbedding

Lokale besturen en OCMW's zijn in het bestuur van de SVK's vertegenwoordigd. De Raad ondersteunt de keuze voor verankering en lokale inbedding. Evenwel bepaalt de niet-toetreding of uittreding van een lokaal bestuur de hoegrootheid van de subsidie van het SVK. Het facultatief maken van de stemgerechtigde deelname, en het loskoppelen van subsidie van het toe- of uittreden van het lokaal bestuur is vanuit het oogpunt van de subsidiëring een logische keuze. Het is onlogisch het SVK financieel te sanctioneren voor de niet-participatie van een gemeente wanneer de beslissing hiertoe buiten de wil om van het SVK ligt. Echter de huidige verplichting tot deelname heeft op zich ook positieve effecten, met name zet het (minder actieve) gemeenten aan tot het leveren van inspanningen en de betrokkenheid op de SVK-werking blijft behouden. De Raad vraagt dan ook de mogelijkheid na te gaan om in een verplichting tot deelname te voorzien zonder financiële sanctie voor het SVK (voor zover het SVK de nodige inspanning heeft geleverd om de gemeente tot deelname aan te zetten).

Professionalisering

Het ontwerp van besluit stelt bijkomende maatregelen voor om de SVK-sector verder te professionaliseren. Naar analogie met de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt onder meer de aanstelling van een bedrijfsrevisor vooropgesteld. Met deze verplichting wordt een stap gezet naar een performant financieel beheer. Een adequate boekhouding en een transparante jaarrekening dienen een betrouwbaar beeld van de werking en de resultaten weer te geven. Daarnaast zal het risicobeheersysteem door de revisor worden beoordeeld. Verder wordt een extra periodieke rapportering opgelegd, onder meer wat betreft de financiële toestand van het SVK. Vanuit efficiëntieoverwegingen ondersteunt de Raad ten volle deze maatregelen. Tegelijk vraagt de Raad om bijkomende administratieve lasten tot een minimum te beperken.

Met het performantiedecreet van 28 april 2017 werden de efficiëntie en de output van de sociale woonorganisaties verhoogd⁴. Door de decretale verankering van een aantal voorwaarden en maatregelen kunnen de corresponderende bepalingen uit het SVK-erkenningsbesluit worden geschrapt.

³ De problematiek van de werkingsgebieden betreft een gegevens dat ter sprake werd gebracht nav het advies 'Een raamwerk voor het woonbeleid', advies 2017/15 van 30 november 2017.

⁴ Zie ook het 'Advies over de performante werking van de sociale woonorganisaties', advies 2016/13 van 08 september 2016.

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 uitgewerkt⁵. 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

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

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 worden de middelen gegroepeerd. De Raad ondersteunt een dergelijke beleidsoptie. Naar analogie met de SVK's kan eveneens voor de huurdersbonden worden geopteerd om de middelen te laten mee evolueren met de workload.

3.4 KWALITEITSCONTROLE

De verplichting om telkenmale een conformiteitsonderzoek aan te vragen voorafgaand aan de SVK-verhuring, wordt in het voorstel afgeschaft ten voordele van een facultatieve aanvraag. Het SVK kan blijvend afspraken maken met het agentschap Wonen Vlaanderen en/of de gemeente om verdere conformiteitsonderzoeken te laten uitvoeren. De Raad erkent dat de SVK's op vlak van woningkwaliteit een zekere expertise hebben opgebouwd en bijgevolg een (eerste) inschatting kunnen maken over de staat van de kwaliteit van de woning. Dit wordt ook bevestigd door het hoog aandeel woningen (85%) die conform zijn bij inhuurneming (weliswaar in de situatie waarbij een conformiteitsonderzoek verplicht is en verhuurders hierdoor worden aangezet de minimale woonkwaliteit na te leven).

De Raad meent dat de minimale woningkwaliteit steeds gegarandeerd moet blijven. Het afschaffen van de verplichting tot conformiteitsonderzoek houdt volgens de Raad risico's in, onder meer kan het aandeel niet-conforme woningen toenemen. Hoewel het een decretale verplichting betreft om bij aanvang van de huur steeds de minimale woningkwaliteit te verzekeren, blijft ook de attestering ervan aangewezen. Immers, de meeste SVK-huurders kunnen aanspraak maken op een huursubsidie, en bijgevolg zal het voorleggen van een conformiteitsattest nog steeds noodzakelijk zijn. Zolang de woningkwaliteit bij aanvang van het huurcontract niet geattesteerd is, blijft de huursubsidie voor betrokken huurder onzeker. Met een voorafgaand conformiteitsattest vermijdt men dit, en voorkomt men mogelijke problemen achteraf (wanneer de woning niet zou voldoen). Bovendien geeft het conformiteitsattest de nodige legitimiteit en geldt het als een vermoeden van naleving van de woonkwaliteitsverplichting (zoals ook voorzien in artikel 12 van het ontwerp van het woninghuurdecreet). De Raad ziet dan ook weinig pertinente redenen voor het afschaffen van het verplicht voorafgaand conformiteitsonderzoek en vraagt ter zake de beleidskeuze grondig te willen motiveren.