



SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 904

van **RENAAT LANDUYT**

datum: 11 september 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Verhuren via sociaal verhuurkantoor - Stimuli voor eigenaars

Uit een recente bevraging onder de leden van de Verenigde Eigenaars blijkt dat 70 procent van de eigenaars weet dat er sociale verhuurkantoren (SVK) bestaan, maar er blijktbaar niet mee wil samenwerken.

Nochtans biedt het verhuren van eigendom via een SVK heel wat voordelen voor de eigenaar: er is zekerheid over de huurinkomsten, ook als het pand een tijdje leeg staat. Ook het feit dat de woning ondertussen wordt onderhouden door het sociaal verhuurkantoor is een groot pluspunt. Bovendien vermijdt men door verhuur via een SVK wanbetalingen, en dat is net één van de meest voorkomende redenen waarom bijna 60 procent van de eigenaars het niet meer ziet zitten om zijn woning te verhuren. Zo blijkt althans uit de enquête die werd afgenomen door collega-parlementslid An Christiaens.

Met deze vaststellingen in het achterhoofd stelt An Christiaens dan ook dat de minister dit signaal ernstig moet nemen en dat er verder onderzoek nodig is naar de oorzaak van de geringe populariteit van het verhuren van eigendommen via SVK's.

In haar beleidsnota erkent de minister het belang van verhuur via sociale verhuurkantoren door het uitbreiden van hun aanbod op te nemen als een actiepunt.

1. Hoe wil de minister dat concreet verwezenlijken?
2. De minister geeft in haar beleidsnota ook aan te willen inzetten op de bekendheid van het SVK-model naar eigenaars-verhuurders.

Welke maatregelen plant de minister ter zake?

3. Overweegt de minister bijkomende stimuli voor eigenaars-verhuurders die hun woning willen verhuren via een SVK?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 904 van 10 september 2015

van **RENAAT LANDUYT**

1. Voorafgaand wil ik er op wijzen dat het woningaanbod van de sociale verhuurkantoren de afgelopen jaren een toename kent van gemiddeld ongeveer 10% per jaar. Dit is een aanzienlijke groei, waaruit blijkt dat steeds meer eigenaar-verhuurders de weg vinden naar het SVK. Daarnaast bleek uit een onderzoek uit 2009 naar de tevredenheid bij eigenaar-verhuurders die aan een SVK verhuren, dat het SVK-model voor hen werkt. Het SVK biedt de gewenste zekerheid en neemt de problemen die met verhuring kunnen gepaard gaan grotendeels weg. Het is bovendien aangewezen om te achterhalen wat de redenen zijn voor eigenaar-verhuurders om niet in zee te willen gaan met een SVK. Ik zal nagaan of dit kan opgenomen worden in een toekomstige onderzoeksopdracht.

Bovenstaande neemt evenwel niet weg dat ik de verdere uitbreiding van de werking en het woningaanbod van de sociale verhuurkantoren wil ondersteunen en stimuleren. In het huidige SVK-besluit is onder meer een woningaangroei-traject ingeschreven, met het oog op het evolueren naar een minimale schaalgrootte per SVK. Om de woningaangroei te realiseren kan zowel ingezet worden op een uitbreiding van het beheerde patrimonium binnen het huidige werkingsgebied als een verruiming van het werkingsgebied. Ik zal een eerste evaluatie van dit SVK-besluit doorvoeren in nauw overleg met de sector, en dit om na te gaan of het regelgevende kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder dat evenwel aan de kwaliteit van de dienstverlening in te boeten. In het kader van de evaluatie zullen onder meer volgende thema's aan bod komen: de opdrachten, de woningkwaliteit, de schaalvergroting en groei-traject, het werkingsgebied en de lokale inbedding, en de financiering. De resultaten van de evaluatie zal ik gebruiken als basis voor een eventuele bijsturing van het SVK-besluit.

Parallel met de evaluatie van het SVK-besluit laat ik onderzoeken wat de mogelijkheden voor de SVK's en voor de uitbreiding van hun woningaanbod zijn van samenwerkingsverbanden met de privésector. Private vastgoedinvesteerders zoals Inclusio en Creadomus zijn bereid om huurwoningen te bouwen en deze tegen een sociaal tarief te verhuren aan een SVK. Het is mijn bedoeling om hen een afzetgarantie en een gegarandeerd rendement te bieden gedurende een periode van ten minste negen jaar.

2. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft het initiatief genomen om, de promotiecampagne 'Laat uw eigendom u niet los?' t.a.v. eigenaar-verhuurders deels te herhalen. Het gaat om een online-campagne op de website van een krant en andere websites. De campagne liep van 26 januari tot 31 maart 2015.

Daarnaast actualiseert de VMSW ook jaarlijks de kennismakingsfolder voor eigenaars-verhuurders, en stelt die voor verspreiding ter beschikking van de SVK's.

Ook in de toekomst zal de VMSW eigenaar-verhuurders langs diverse kanalen blijven informeren.

3. Eventuele bijkomende stimuli voor eigenaar-verhuurders die een woning willen verhuren aan een SVK zal ik bekijken in het ruimere kader van de versterking van het

aanbod op de private huurmarkt. Ik heb aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven te onderzoeken hoe het aanbod op de private huurmarkt kan gestimuleerd worden. Het onderzoek zal tegen de achtergrond van een actueel beeld van de private huurmarkt verschillende mogelijke opties voor het stimuleren van het aanbod aan huurwoningen tegen elkaar afwegen. Het Steunpunt zal zich daarvoor onder andere laten inspireren door goede voorbeelden uit andere landen. Het zal voor een selectie van beleidsinitiatieven mogelijke modaliteiten uitwerken en een inschatting maken van de budgettaire kost en de effecten op de woningmarkt. Dit onderzoek is opgestart in juli 2015 en zal eind 2015 worden opgeleverd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal ik bekijken welke maatregelen ik kan nemen om het betaalbaar, kwaliteitsvol aanbod op de private huurmarkt te versterken.