

datum: 15 februari 2023

Geconventioneerd verhuren

1. Situering

Vlak voor het kerstreces keurde de Vlaamse Regering principieel het besluit goed over hoe geconventioneerd huren in de praktijk zal gebracht kunnen worden en welke financiering private initiatiefnemers en woonmaatschappijen daar voor zullen ontvangen. Het doel is om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de huurmarkt te verhogen. Daartoe wil de Vlaamse Regering private initiatiefnemers en woonmaatschappijen subsidiëren om projecten te realiseren, waarbij zowel sociale als geconventioneerde huurwoningen worden gerealiseerd.

2. Inhoud voorgestelde regelgeving

Wat is een geconventioneerde huurwoning:

Een geconventioneerde huurwoning is een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep, met een huurprijs die minimaal 15% lager is dan de markthuurprijs.

Wie kan een geconventioneerde woning huren?

De kandidaat huurder zal over een attest moeten beschikken die het agentschap Wonen in Vlaanderen toekent. Om een attest te kunnen ontvangen zal de kandidaat huurder geen woning of perceel voor woningbouw volledig in volle eigendom mogen hebben en diens inkomen zal niet hoger mogen zijn dan:

- 46 170 euro voor een alleenstaande;
- 65 960 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 65 960 euro voor andere personen, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste.

Hoeveel bedraagt de huurprijs van een geconventioneerde woning?

De huurprijs van een geconventioneerde woning moet minstens 15% lager zijn dan de markthuurprijs. De huurprijs wordt afgetopt op 900 euro of in bepaalde gemeenten 1000 euro. Voor de bepaling van de markthuurprijs stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de huurschatter.

Hoe worden de geconventioneerde woningen toegewezen en verhuurd?

Het besluit bepaalt expliciet dat er niet wordt gewerkt met toewijzingsreglementen. Een private initiatiefnemer kan de geconventioneerde woningen verhuren aan de woonmaatschappij die ze dan op haar beurt doorverhuurt aan de doelgroep. De private

initiatiefnemer kan de woningen ook zelf verhuren. Het besluit voorziet daarvoor ook typehuurovereenkomsten.

De toewijzing van een geconventioneerde huurwoning gebeurt op basis van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Kandidaat-huurders moeten zich aanmelden op een webplatform waar ze kunnen aangeven voor welke woning en project ze hun kandidaat stellen. Agentschap Wonen in Vlaanderen zal dan van alle kandidaten een selectie maken op basis van loting. De selectie is minstens dubbel zo groot als van aantal woningen in het project. Elke 'gelote' krijgt een rangnummer. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer. De verhuurder kan afwijken van de rangorde en toewijzen aan eerstvolgende mits grondige motivatie. Dit kan alleen :

- Als personen onvoldoende financiële waarborg bieden voor huur
- Als bezettingsnorm wordt overschreden

Wie kan geconventioneerde woningen bouwen en welke subsidies ontvangen ze?

Zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers zullen in geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren en verhuren. Een private initiatiefnemer is, volgens het ontwerpdecreet, elke rechtspersoon of natuurlijke persoon met uitsluiting van een sociale woonorganisatie.

Geconventioneerde huurwoningen door de woonmaatschappij

De eerste opdracht van de woonmaatschappijen is het realiseren van sociale woningen. Voor maximaal 20% van haar investeringsvolume zal ze echter ook geconventioneerde huurwoningen mogen realiseren. Deze geconventioneerde woningen vervangt het bescheiden woonaanbod die de sociale huisvestingsmaatschappijen konden realiseren

Voor het realiseren van deze woningen kan de WM een beroep doen op een marktconforme lening bij de VMSW. Als die geconventioneerde woning wordt verhuurd, ontvangt de WM maandelijks een subsidie ten bedrage van 30% van de markthuurprijs, voor maximaal 27 jaar. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Ook is het mogelijk om subsidies te ontvangen voor de infrastructuraanleg.

Geconventioneerde huurwoningen door de private initiatiefnemer

De private initiatiefnemer kan diezelfde subsidies (30% van de markthuurprijs) ontvangen voor het verhuren van geconventioneerde woningen, onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft een woonproject van minstens drie woningen. Als het totaal aantal woningen in het project kleiner is dan vijf, worden de woningen op dezelfde plaats gerealiseerd
- Het moet gaan om een nieuwbouw- of (gedeeltelijk) herbouwproject. Ook een project waar een grondige renovatiemoet plaatsvinden, komt in aanmerking.
- Minstens één derde van het aantal woningen moet geconventioneerd worden verhuurd. Daartoe kan de initiatiefnemer, als hij niet zelf rechtstreeks wil verhuren, een overeenkomst sluiten met de woonmaatschappij die de verhuur op zich neemt.
- Minstens één derde van het aantal woningen in het project moet voor maximaal 27 jaar via de woonmaatschappij sociaal worden verhuurd. Er moet dus een overeenkomst gevonden worden met de woonmaatschappij. Als de

- woonmaatschappij niet kan of wil ingaan op het aanbod om de sociale woningen te verhuren, kan de private initiatiefnemer ook subsidies ontvangen als het project bestaat uit twee derde geconventioneerde huurwoningen
- een omgevingsvergunning is verleend in de afgelopen vijf jaar vanaf de datum van de subsidieaanvraag.
- Er voor de woningen die deel uitmaken van het project geen verbouwen is aangegaan.

Voor de verhuring van de sociale woningen in het project zal de private initiatiefnemer een maandelijkse subsidie ontvangen van 40% van de markthuurprijs. De huurprijs van de sociale woning zelf moet minimaal 25% lager dan de markthuurprijs zijn.

Over het overige gedeelte woningen in het project mag de initiatiefnemer vrij beschikken.

3. Middelen en ambitie

De Vlaamse regering verwacht dat er door dit initiatief 3000 geconventioneerde en 3000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Het FS3-budget dat werd overgedragen uit 2021 en eind 2022 niet is benut, zal ingezet worden voor het financieren van het sociale woonaanbod in deze gemengde projecten. De minister bevestigde in de bespreking in de commissie wonen in het Vlaams parlement (19 januari 2023) dat dit budget enkel zal ingezet worden voor subsidies in het sociale segment. Het budget voor de geconventioneerde woningen wordt gecompenseerd vanuit de beleidskredieten van het beleidsveld wonen.

Concreet zou het gaan over 12,8 miljoen euro per jaar voor het sociale segment en 8,5 miljoen euro per jaar voor het geconventioneerde aandeel. Over 27 jaar komt dit neer op een gezamenlijk beschikbaar budget van 575 miljoen euro (346 + 229).

4. Bespreking en ontwerp van standpunt

4.1. Positieve punten

Zoals de BC reeds aangaf in de nota 'discussienota betaalbaar wonen' van september 2022 kunnen we stellen dat een initiatief die inzet op betaalbaarheid op de huurmarkt, gekoppeld met de realisatie van sociale woningen positief kan zijn. Betaalbaar wonen is immers al langer dan vandaag een grote nood. De VVSG gaf eerder al aan dat er verdere inspanningen nodig zijn, zowel op de sociale als de private (huur)markt. Meer dan acht op de tien burgemeesters vinden dat de centrale overheden ook de private sector moeten stimuleren, activeren en ondersteunen om betaalbare en energiezuinige woningen te bouwen. Heel wat burgemeesters maken zich ook zorgen over de hoge huurprijzen en de ondermaatse woningkwaliteit op de private huurmarkt. De lokale besturen ervaren dus een grote nood aan meer betaalbare en sociale huurwoningen, omdat uit alle beschikbare cijfers dat betalings- en woonkwaliteitsproblemen zich vooral situeren op de huurmarkt.

Dergelijke nieuwe initiatieven die loskomen van de klassieke paden, kan opportuniteiten bieden en moeten we dan ook positief onthalen. Het initiatief heeft de verdienste dat ook de mensen met een lager inkomen, maar boven de inkomensgrenzen voor sociale huur,

meer mogelijkheden krijgen. Betaalbaar wonen gaat immers verder dan alleen de allerlaagste inkomens. De lokale besturen willen ook dat er een aanbod ontstaat voor die groep mensen die net uit de boot van sociale huur vallen, maar te weinig inkomen hebben om een kwaliteitsvolle woning te huren aan een voor hen betaalbare huurprijs. In verschillende gemeenten is er immers te weinig huuraanbod voor die groep.

De mogelijkheid dat ook woonmaatschappijen, voor een beperkt deel van hun investeringsvolume, zelf geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren en bij het verhuren daarvan een subsidie kunnen ontvangen, kunnen we positief vinden. Dit kan toelaten om sneller gemengde (hogere en lagere inkomens) projecten te ontwikkelen, waarbij de subsidie ervoor zorgt dat het wellicht niet financieel nadelig zal zijn.

Wel zijn er een aantal kanttekening en vragen bij te maken.

4.2. Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid?

Er is volgens de VVSG weinig tot geen kans voor de gemeente om haar regisseursrol op te nemen binnen deze regelgeving. De gemeente wordt nergens in het proces betrokken, uitgezonderd bij de vergunningverlening natuurlijk. Bij het vergunningsproces kan ze wel sturen op woningtypologie, maar ze kan geen doelgroepen naar voor schuiven voor het geconventioneerde verhuren. Zo kan ze geen toewijzingsregels opstellen, kan ze binnen het Vlaamse kader geen verfijningen aanbrengen, noch moeten de projecten besproken worden op een lokaal woonoverleg. Er lijkt dus weinig tot geen match te zijn met het lokaal woonbeleid. Nochtans is de huurmarkt niet overal gelijk en zijn er in verschillende gemeenten verschillende noden en beleidsvisies. Een lokaal woonbeleid zou net daar moeten kunnen op inspelen.

Ook bij de vergunningverlening zal het niet makkelijk zijn voor gemeenten. In verschillende gemeenten zijn de normen voor sociale woonprojecten afwijkend (soepeler) in tegenstelling tot voor private initiatieven. Bij deze projecten weet de gemeente nog niet of er effectief sociale woningen zullen gerealiseerd worden, en men weet ook niet hoe lang die woningen sociaal verhuurd zullen worden.

Het systeem van toewijzing van een geconventioneerde huurwoning – via een oproep en een loting - lijkt op zich wel objectief, maar dit zorgt er dus voor dat dit aanbod amper kan gestuurd worden vanuit het lokaal woonbeleid. Nochtans hebben vandaag de dag verschillende gemeenten of steden (Gent via Huuringent, Knokke-Heist via het BVK, Kortrijk via het marktverhuurkantoor) wel doordachte toewijzingsregels opgesteld, specifiek gericht op de doelgroep die net iets meer kan betalen dan de sociale huurprijs. Het voeren van een doordacht en gericht lokaal woonbeleid zou gebaat zijn bij meer mogelijkheden om de doelgroep te verfijnen. De regelgeving voorziet vandaag immers een ruime doelgroep (zie verder).

De VVSG wil dan ook dat de regelgeving de mogelijkheid laat om gericht, binnen het bestaande kader, woningen gericht te kunnen toewijzen via een toewijzingsreglement.

Ook wordt het idee van één loket voor de burger, dat in de hervorming naar de woonmaatschappijen zat, in deze regelgeving ook wat uitgehold: er komt een webplatform voor de geconventioneerde projecten, er moet een voucher (toegangsticket) gehaald worden bij wonen in Vlaanderen,

Wel kan het lokaal bestuur door haar bestuurdersrol in de woonmaatschappij een impact hebben op de projecten: beslissing over het al dan niet inhuren van het sociaal woonaanbod of het beslissen om als woonmaatschappij zelf geconventioneerde woningen te bouwen. Op zich bestaat ook de mogelijkheid dat de gemeente of een stadsontwikkelingsbedrijf zelf in dit systeem woningen zou realiseren. Gelet op de definitie van private initiatiefnemer lijkt dat te kunnen. Wellicht is dat voor de meeste gemeenten niet de core business.

4.3. Het vergroten van een duurzaam sociaal woonaanbod.

Wet op overheidsopdrachten?

Zoals gezegd is het positief dat de regelgeving de intentie heeft om bij elk project minimaal een derde van het aantal woningen sociaal te verhuren. Een belangrijke bedenking vooraf is de vraag of dit systeem, en concreet dan de overeenkomst met de woonmaatschappij om 1/3 sociaal te verhuren, conform de wet op overheidsopdrachten is. Er mogen immers vooraf geen afspraken gemaakt worden. Het systeem SVK Pro is net ontworpen om te voldoen aan die wet. Het systeem geconventioneerd verhuren zou werken met een intentieverklaring van de private initiatiefnemer waarin die het engagement aangaat om een deel woningen sociaal te verhuren. Komt dit tegemoet aan de wet op overheidsopdrachten? Eenzelfde vraag kan gesteld worden inzake staatsteun. Daarvan geeft de regelgeving aan dat deze subsidiëring opgevat wordt als een compensatie voor een openbare dienst. Agentschap Wonen in Vlaanderen zal regelmatig nagaan of er geen sprake is van overcompensatie. Het is noodzakelijk dat deze beide punten juridisch 100% zeker uitgeklaard zijn.

Bijkomend is het de vraag of deze intentie tot het vergroten van het sociaal woonaanbod effectief zal verwezenlijkt worden. Veel zal afhankelijk zijn van de woonmaatschappij, en diens onderhandelingspositie en -vaardigheden.

Haalbare prijs?

Ten eerste is het onzeker of de woonmaatschappij die woningen zal kunnen inhuren aan een voor de sociale huurder aanvaardbare prijs. In 2021 bedroeg de gemiddelde huurprijs van een SVK woning 510,68 euro voor een appartement en 580,14 euro voor een huis (statistieken VMSW). Uitgaande van de 25% onder de markthuurlprijs zou dit betekenen dat de markthuurlprijzen (gemiddeld) niet meer dan 680, respectievelijk 773 euro mogen bedragen. Volgens de CIB barometer 2022 bedroegen de gemiddelde huurprijzen in 2021 voor appartementen 759, voor rijhuizen 836, voor een halfopen bebouwing 960 en voor een vrijstaande woning 1.098. Uiteraard gaat dit om gemiddeldes, kan een sociale huurder van een ingehuurde woning ook beroep doen op een huursubsidie en is dit onvoldoende om harde conclusies te trekken. Maar het lijkt alleszins een signaal dat het niet zo evident zal zijn dat een woonmaatschappij die nieuwe (en dus met een hogere marktwaaarde) woningen kan inhuren om aan een aanvaardbare prijs door te verhuren.

Voldoende stimulans?

Ten tweede is het onzeker of de stimulans om woningen sociaal te verhuren groot genoeg is. De private initiatiefnemer kan immers terugvallen op 2/3 geconventioneerde verhuur waarvoor hij een zelfde 'subsidierendement' kan hebben, namelijk 15% van de

markthuurprijs. De stimulans zal dus moeten komen van de verminderde BTW en de grotere ontzorging en zekerheid die de woonmaatschappij kan bieden. Zal dat voldoende zijn om een aan een voldoende lage prijs te verhuren?

Geen minimale termijn

Ten derde zijn er ook geen minimale verhuurtermijnen ingeschreven in de regelgeving. Het besluit geeft enkel aan dat er voor maximum 27 jaar subsidies kunnen ontvangen worden. Hoe kan verzekerd worden dat overeenkomsten op voldoende lange termijn afgesloten worden? Ook lijkt nergens ingeschreven dat de subsidie voor de geconventioneerde huur enkel kan uitbetaald worden als ook het sociaal woonaanbod is gerealiseerd, of dat die moet terugbetaald worden mocht – om diverse redenen- de oorspronkelijke intentieverklaring om sociale woningen te realiseren niet uitgevoerd kan worden.

De VVSG is vragende partij dat meer stimulansen en zekerheden worden ingeschreven om een duurzaam sociaal woonaanbod te realiseren. De VVSG vraagt dat nagegaan wordt op welke voordelige manier het sociaal woonaanbod, na afloop van de overeenkomst met de woonmaatschappij, toch blijvend kan ingezet worden als sociale huisvesting.

Bijkomende maatregelen?

De VVSG vraagt daarom ook een decretale basis voor de sociale last. Dit zou, rekening houdend met de lokale autonomie, een extra instrument bieden aan die lokale besturen die het in het kader van hun lokaal woonbeleid wensen te gebruiken. De sociale last is indertijd niet vernietigd omwille van inhoudelijke redenen, maar wel om procedurele redenen. Die sociale lastregelgeving was meer dwingend en biedt dus meer garanties.

Bijkomend herhaalt de VVSG haar vraag om eventueel onbenutte budgetten niet onbenut te laten. Concreet zouden ook gemeenten die reeds 15% sociale woningen hebben in aanmerking moeten komen voor verdere financiering via de sociale woonbeleidsconvenanten, zonder het bijbouwen van sociale woningen in gemeenten die het BSO nog niet gehaald hebben te verhinderen. Ook deze aanpassing van de regelgeving kan zorgen voor een bijkomend sociaal woonaanbod, wat toch ook de doelstelling is van de voorliggende regelgeving.

Duur systeem?

Een laatste niet onbelangrijke bedenking inzake het realiseren van het sociaal woonaanbod is de kostprijs van het systeem voor de overheid. Het is voor alle duidelijkheid erg positief dat er gepoogd wordt bijkomende sociale woningen te bouwen, maar is het geen erg duur systeem? Naast de subsidie voor de initiatiefnemer (maandelijks 40% van de markthuurprijs per woning), komen daar de werkingsmiddelen voor de woonmaatschappij (= SVK-subsidies) en de huursubsidie aan de huurder bovenop. Is er nagegaan of de klassieke sociale woningbouw en het klassieke SVK-verhaal waarbij verhuurders ook al een deel onder de markthuurprijs verhuren (dankzij onderhandeling van het SVK / WM) niet hetzelfde effect kan hebben, aan een voor de overheid meer voordelige prijs?

4.4. Nog enkele bedenkingen

Een ruime doelgroep

Een bedenking is ook dat de doelgroep waarop geconventioneerd verhuren zich richt erg groot is. Volgens berekeningen naar inkomens van huurders betekenen de huidige inkomensgrenzen dat ook alleenstaande huurders met een inkomen dat tot Q5 behoort in aanmerking komen. Koppels zonder een kind kunnen een inkomen tot en met Q4 hebben om in aanmerking te komen om een geconventioneerde woning te huren. Deze doelgroep is dus vrij ruim en is dus niet louter gericht op zij die 'net' boven de inkomensgrenzen voor sociale huur vallen. De inkomensgrenzen zijn afgestemd op categorie 2 van de mijn verbouwpremie, een premie gericht op eigenaars van een woning. Zoals eerder aangegeven zouden lokale besturen deze ruime doelgroep naargelang de lokale context moeten kunnen verfijnen. Daarnaast zijn ook de onroerend bezit voorwaarden soepeler dan die in sociale huur (zie verder).

Ongelijkheid met de (kandidaat-) sociale huurder

Een andere vaststelling is dat de voorwaarden om een attest te bekomen om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde woning te huren veel soepeler zijn dan de voorwaarden waaraan iemand moet voldoen om een sociale woning te kunnen huren. Zo mag een geconventioneerde huurder een woning in gedeelde eigendom hebben of mag hij zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij een aantal zakelijke rechten op een woning of bouwgrond heeft ingebracht. Ook gelden er geen andere verplichtingen ten aanzien van een geconventioneerde huurder die wel gelden voor een sociale huurder (taalkennisvereiste, inschrijving VDAB, ...). Deze strengere voorwaarden worden gerechtvaardigd vanuit het idee dat er ook plichten horen bij de gegeven ondersteuning door de overheid. Een huurder die geconventioneerd huurt wordt ook ondersteund door de overheid, maar voor die persoon gelden minder strenge voorwaarden.

Een permanent of een tijdelijk systeem?

Een laatste vraag is hoe de Vlaamse regering dit initiatief naar de toekomst toe ziet. Zal dit een permanent systeem zijn dat naast de reguliere sociale huur en financiering van sociale woningbouw blijft bestaan? Of is deze regelgeving eerder tijdelijk bedoeld, vanuit de idee achter de hervorming van de sociale woonlandschap om sterke maatschappijen te vormen die er (hopelijk) in slagen om het beschikbare budget te gebruiken?