

## Provincieraadsbesluit

**betreft** **Subsidiereglement sociale verhuurkantoren**  
subsidiereglement sociale verhuurkantoren - uitzonderlijke  
en tijdelijke afwijking projectjaar 2019-2020 i.k.v. de  
coronacrisis  
bevoegde gedeputeerde Anna Maria Charlier

### 1. Feitelijke en juridische gronden

Artikel 107, 2de en 3de lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Artikel 42, §3 van het Provinciedecreet.

Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties.

Besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid zoals gewijzigd op 16 november 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd op 8 februari 2019.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren zoals gewijzigd op 28 oktober 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018 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.

./...

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking.

Reglement van 12 oktober 2005 met betrekking tot de controle op de toekenning en op de aanwending van toelagen en de reservevorming met provinciale subsidies.

Reglement van 22 juni 2016 in het kader van de uitbreiding van het patrimonium sociale verhuurkantoren.

Protocol inzake interbestuurlijke samenwerking woonbeleid tussen het Vlaams Gewest, de vzw Vereniging van de Vlaamse Provincies (VVP), de vzw Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en de 5 Vlaamse provincies van 1 januari 2014.

Provincieraadsbesluit van 18 november 2015 betreffende de toekenning van een projectsubsidie voor de Oost-Vlaamse sociale verhuurkantoren.

Provincieraadsbesluit van 22 juni 2016 betreffende het Subsidiereglement in kader van uitbreiding patrimonium sociale verhuurkantoren.

Provincieraadsbesluit van 4 september 2019 betreffende het Subsidiereglement betreffende de uitbreiding van het patrimonium en het gebiedsdekkend maken van het aanbod van sociale verhuurkantoren.

Deputatiebesluit van 19 december 2019 betreffende de toekenning van subsidies aan de Oost-Vlaamse sociale verhuurkantoren.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 2020 om subsidies toe te kennen aan de sociale verhuurkantoren voor het opdrijven van de prospectiecapaciteit.

Provincieraadsbesluit van 29 april 2020 betreffende de tijdelijke delegatie verlenging termijnen project- en investeringssubsidies.

## **2. Motivering**

Op basis van artikel 42, §3 van het Provinciedecreet stelt de Provincieraad de provinciale reglementen vast. Deze reglementen kunnen onder meer betrekking hebben op het provinciaal beleid, de provinciale belastingen en retributies en het inwendige bestuur van de provincie. Voorliggend subsidiereglement is een reglement dat betrekking heeft op het woonbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het beleidsdomein wonen omvat grondgebonden materies met een open taakstelling voor de provinciebesturen.

Het Protocol inzake interbestuurlijke samenwerking woonbeleid tussen het Vlaams Gewest, de vzw VVP, de vzw VVSG en de 5 Vlaamse provincies van 1 januari 2014 omschrijft hoe de ondertekenaars kunnen samenwerken op een aantal concrete domeinen van het woonbeleid. De concrete domeinen van samenwerking zijn: de ondersteuning van het lokaal woonbeleid, het bijdragen tot het oplossen van problemen op de private en de sociale huurmarkt, het

./...

verzamelen en uitwisselen van gegevens, het opzetten van nieuwe experimenten in het woonbeleid, het aanbieden van complementaire vormingsinitiatieven en het verstrekken van gerichte informatie.

In de vorige legislatuur heeft het provinciebestuur ervoor gekozen om beleid te ontwikkelen voor de ondersteuning van sociale en private huurders, eigenaars, eigenaars-verhuurders en sociale verhuurkantoren. Op die manier heeft de provincieraad impulsen verleend aan startende en groeiende sociale verhuurkantoren.

Voor de periode van november 2015 tot en met oktober 2016 werd de Oost-Vlaamse SVK's in een eerste experimentele fase een éénmalige subsidie toegekend op basis van hun bestaand patrimonium met de bedoeling om groei te realiseren. In een tweede fase konden voldoende elementen worden samengelegd om een meer stabiele ondersteuning in de vorm van een reglement uit te werken. Dit reglement trad in werking op 22 juni 2016. Om dit reglement kracht bij te zetten, werd daarnaast ook een promotiecampagne uitgewerkt in samenwerking met de sector. In een derde fase onderging het reglement sinds 4 september 2019 een aantal wijzigingen. De focus kwam daarbij sterker te liggen op gemeenten waar geen of weinig SVK-woningen zijn. Omdat Oost-Vlaanderen nog steeds minder SVK-woningen had dan het Vlaams gemiddelde, werd ook nog ingezet op groei in het algemeen. Tot slot werd rekening gehouden met de wijzigingen die zich gedurende 2017-2019 hebben voorgedaan in de relevante Vlaamse besluitvorming.

De groeipercentages van de laatste jaren geven aan dat de Oost-Vlaamse SVK's een heuse inhaalbeweging aan het maken zijn: in termen van groeipercentages zijn ze al vier jaar op een rij de sterkst stijgende provincie. Ook de inspanningen i.k.v. het wegwerken van de 'witte vlekken' in Oost-Vlaanderen wierpen reeds hun vruchten af: zo bedroeg de dekkingsgraad bij de nulmeting eind 2014 nog 69%, tegenover 90% op heden. Elk projectjaar realiseerden ze bovendien meer groei dan aanvankelijk vooropgesteld.

Maar dan kwam coronajaar 2020 en de daarbij horende lockdown. De SVK's ondervonden bijzonder veel hinder van deze onvoorziene omstandigheden en konden het verdere verloop ervan onmogelijk inschatten. Voor het eerst gaven ze aan de vooropgestelde resultaten niet te kunnen halen.

Op basis van het subsidiereglement moet in zo 'n geval een deel van de middelen worden teruggevorderd. Het budget werd echter reeds besteed, daar de vaste kosten van de SVK 's (voor een groot deel personeel) bleven doorlopen. De SVK 's dreigen hierdoor financieel in moeilijkheden te komen, wat ook naar de komende jaren toe een stagnering of terugval in de groeicijfers zou kunnen veroorzaken. Dit terwijl verwacht wordt dat door de crisis nog meer kandidaat-huurders bij hen zullen aankloppen.

Op 23 september vond er een overleg plaats met de sector, waarop zij de vraag stelden of het provinciebestuur rekening kan houden met deze uitzonderlijke omstandigheden en de SVK's kan ondersteunen om deze moeilijke periode te overbruggen. Dit door het voorziene overschot aan middelen niet terug te vorderen, maar alsnog in de sector te investeren.

De SVK's hoopten aanvankelijk dat er in de zomermaanden nog een inhaaleffect zou plaatsvinden, maar in september kon worden vastgesteld dat

./...

dit effect zou uitblijven. Daarom kan in dit geval geen beroep worden gedaan op het delegatie- raadsbesluit van 29 april 2020.

Vandaar voorliggende vraag aan de provincieraad om een uitzonderlijke en tijdelijke afwijking op het reglement toe te staan die betrekking heeft op projectjaar 2019-2020 en waar bij de beoordeling van de verantwoordingsdossiers geen rekening zal worden gehouden met de vooropgestelde resultaten, maar wel met de geleverde inspanningen.

### **3. Besluit**

Met 35 ja-stemmen

#### **Enig artikel**

Voor het projectjaar 2019-2020 wordt aan de sociale verhuurkantoren een uitzonderlijke en tijdelijke afwijking op het reglement toegestaan, die erin bestaat dat voor dit projectjaar de subsidiebedragen niet worden afgetoetst aan de effectief gerealiseerde groei in dat jaar, maar worden beoordeeld op basis van de aantoonbare en gemaakte kosten in functie van de groei. De deputatie stelt de definitieve subsidiegetallen vast na controle van de verantwoordingsstukken overeenkomstig artikel 8 van het subsidiereglement. Deze controle slaat zowel op de eerste schijf van 80 % die werd uitbetaald na de toekenning van de subsidie als op de tweede schijf van 20 % die zal worden uitbetaald na de goedkeuring van de eindverantwoordingen door de deputatie. Voor zover er voldoende kosten gemaakt in het kader van de groei kunnen worden aangetoond, kunnen beide schijven behouden blijven. De definitieve subsidiegetallen kunnen niet hoger zijn dan de op basis van de berekening van de beoogde woninggroei voor projectjaar 2019-2020 toegekende subsidie per sociaal verhuurkantoor.

Gent, 16 december 2020

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier in opvolging,  
Steven Ghysens

De voorzitter,  
Phaedra Van Keymolen