

Verslag aan de Provincieraad

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

Mevrouwen en mijne Heren,

1. Situering

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. Meer bepaald heeft de provincieraad impulsen verleend aan startende en groeiende sociale verhuurkantoren (SVK's).

In het protocol dat het Vlaamse Gewest, de VVP en de Vlaamse provincies en de VVSG afsloten op 1 januari 2014, engageren het Vlaamse Gewest en de provincies zich ertoe de oprichting van nieuwe sociale verhuurkantoren (SVK's) of de aansluiting van gemeenten bij bestaande SVK's te ondersteunen. Provincies kunnen complementair financiële en inhoudelijke ondersteuning bieden, om tot een groter woningaanbod en tot optimalisatie van de SVK's te komen.

In 2015 bleken de SVK's in de provincie Oost-Vlaanderen immers een achterstand te hebben opgelopen in vergelijking met hun collega's uit de andere provincies. Zo bleek Oost-Vlaanderen over het kleinste aantal SVK-woningen per aantal huishoudens te beschikken, de kleinste groeipercentages en deden er zich in geen enkele andere provincie zoveel gemeenten zonder SVK-werking voor. Naar aanleiding hiervan stelde minister Homans aan de toenmalige gouverneur, de heer Briers, de vraag of het provinciebestuur samen met het Vlaams Agentschap Wonen Oost-Vlaanderen op zoek wilde gaan naar de redenen van deze achterstand.

Als gevolg hiervan, kende de Provincieraad (in 2015) een éénmalige subsidie toe aan de SVK's, op basis van hun bestaand patrimonium. Deze subsidie moest aangewend worden om groei te realiseren. Gerelateerd dossier: 1505694. In een tweede fase (in 2016) werd een meer stabiele ondersteuning voorzien in de vorm van een reglement. Gerelateerd dossier: 1602375. Opnieuw stond de uitbreiding van het SVK-patrimonium centraal. Om dit reglement kracht bij te zetten, werd daarnaast ook een promotiecampagne

uitgewerkt in samenwerking met de sector. Gerelateerd dossier: 1605482 en 1606357.

In een derde fase (in 2019) onderging het reglement een aantal wijzigingen. Gerelateerd dossier: 1903599. 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. Ook de inspanningen i.k.v. het wegwerken van de 'witte vlekken' in Oost-Vlaanderen zorgen ervoor dat het lappendeken steeds verder ingekleurd geraakt. De maatregelen vanuit het provinciebestuur hebben dus zeker hun vruchten afgeworpen.

De SVK's realiseerden de afgelopen jaren steeds méér groei dan bij de aanvang van elk projectjaar werd vooropgesteld. Maar dan kwam coronajaar 2020 en de daarbij horende lockdown. De SVK's signaleerden dat dit jaar voor het eerst niet zou mogelijk zijn. Ze bleken bijzonder veel hinder te ondervinden van deze onvoorziene omstandigheden die buiten hun macht lagen en waarvan ze het verdere verloop niet konden inschatten.

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 2020 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 deputatie stelt voor om in te gaan op de vraag van de SVK's.

2. Historiek

Sociale verhuurkantoren vervullen een aantal belangrijke maatschappelijke noden. Zo nemen ze woningen in huur op de private huurmarkt om deze te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen. Gezinnen die het meest kwetsbaar zijn op de woningmarkt krijgen op die manier de mogelijkheid een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te huren. Bovendien zijn er ook heel wat voordelen aan verbonden voor de verhuurders wanneer zij beslissen te verhuren aan een SVK. Zo is er de huurgarantie (het SVK staat in voor het betalen van de huur), de verantwoordelijkheid van het SVK om de woning in de oorspronkelijke staat terug te zetten na einde huurcontract of wanneer er een huurderswissel is en bovendien komen eigenaars-verhuurders die via een SVK verhuren in aanmerking voor tal van financiële extra's indien ze hun woning renoveren.

Enkele jaren terug werd vastgesteld dat de Oost-Vlaamse SVK's een behoorlijke achterstand hadden opgelopen in vergelijking met hun collega's uit

de andere provincies. Zo beschikte Oost-Vlaanderen in 2015 over het kleinste aantal SVK-woningen per aantal huishoudens en het kleinste groeipercentage (zie tabel en grafiek onder punt 3). In 2013 en 2014 kwamen de SVK's niet tot de helft van de gemiddelde Vlaamse groei, om in 2015 helemaal naar een dieptepunt weg te zakken (-3% tegenover 7% op Vlaams niveau). Vanuit het provinciebestuur werd daarom een subsidielijng geopend die op deze zaken zou inzetten. Daarnaast werd er samen met de sector een promotiecampagne uitgewerkt en werden de SVK's uitgenodigd om deel te nemen aan de info-avonden voor eigenaars-verhuurders die georganiseerd werden vanuit het steunpunt Duurzaam Bouwen en Wonen, die voor hen een ideaal promotieforum vormden.

Een ander punt van achterstand in 2015 betrof het aantal 'witte vlekken' gemeenten. In geen enkele andere provincie deden zich zoveel 'witte vlekken' voor, ofwel gemeenten waar nog geen SVK-werking aanwezig was. Om deze vlekken weg te werken en nieuwe uitval te voorkomen, is het toekennen van een subsidie weliswaar slechts één van de oplossingen. Om in deze 'witte vlekken' aan de slag te kunnen, is uiteraard ook de medewerking van de gemeentebesturen nodig en daar wringt soms nog het schoentje.

3. Huidige stand van zaken

3.1 Groeipercentages

De provinciale maatregelen hebben hun vruchten afgeworpen. De Oost-Vlaamse SVK's werden van 2016 t.e.m. 2019 in termen van groeipercentages vier jaar op een rij de sterkst stijgende provincie: ze slaagden er jaarlijks in om met 14 à 15% te groeien en zo een 4% tot 7% uit te steken boven het Vlaamse gemiddelde. Waarbij het Vlaamse gemiddelde voor een stuk werd opgetrokken door het Oost-Vlaamse. In 2019 bedroeg het Oost-Vlaamse groeipercentage het dubbele van het Vlaamse.

GROEIPERCENTAGES 2013-2019							
budgetjaren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Oost-Vlaams	4%	5%	-3%	14%	15%	14%	14%
Vlaams	10%	11%	7%	10%	9%	10%	7%

3.2 Aantal SVK-woningen per 1000 huishoudens

Niettemin loopt de provincie nog steeds achter t.o.v. de andere provincies in termen van het aantal SVK-woningen per 1000 huishoudens: daar is Oost-Vlaanderen van de 5de plaats in 2015 naar de 4de plaats gestegen op heden. Er blijft dus nog werk voor de boeg om het Vlaamse gemiddelde te halen.

3.3 'Witte vlekken' gemeenten

Wat het aantal witte vlekken in de provincie betreft: ook op dit vlak is een belangrijke evolutie merkbaar. Bij de nulmeting eind 2014 bedroeg de dekkingsgraad nog 69%, tegenover 90% op heden. Bovendien zijn met 2 gemeenten de gesprekken volop lopende. Indien zij beslissen om toe te treden tot de SVK-werking, zou dit betekenen dat er binnenkort nog maar 4 gemeenten zonder SVK-werking blijven. Om in de 'witte vlekken' gemeenten aan de slag te kunnen, is uiteraard ook de medewerking van de gemeentebesturen nodig en daar wringt vaak nog het schoentje. Bovendien zullen (een aantal van hen) nu eerst de vorming van de Woonmaatschappijen willen afwachten.

3.4 Absolute groeicijfers

De tabel met de absolute groeicijfers geeft ook aan dat de SVK's de afgelopen jaren telkens in totaal meer groei hebben gerealiseerd dan ze bij de aanvang van de projectjaren hadden vooropgesteld. De laatste 3 projectjaren werden in totaal 696 extra woningen gerealiseerd, dat waren er 62 méér dan vooropgesteld.

	voorzien groei '16-'17	effectief gerealiseerde groei '16-'17	voorzien groei '17-'18	effectief gerealiseerde groei '17-'18	voorzien groei '18-'19	effectief gerealiseerde groei '18-'19
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	50	67	50	60	50	71
SVK Meetjesland	25	25	35	21	25	22
SVK Gent	20	21	15	11	50	52
SVK Woonaksent	20	20	16	16	15	22
SVK OCMW Destelbergen	5	9	10	4	10	11
RSVK Waregem (*)	2	2	1	0	1	1
SVK Laarne Wetteren Wichelen	5	12	15	12	12	4
SVK OCMW Kruishoutem (**)	4	2	1	0	0	0
SVK Waasland	50	48	50	76	50	63
SVK Leie en Schelde	20	19	15	10	12	15
	201	225	208	210	225	261

(*) Dit is een West-Vlaams SVK dat in OVL enkel werkzaam is in Wortegem-Petegem en Zulte.

(**) Geen aanvraag ingediend voor projectjaar 2018-2019, inmiddels gefusioneerd met SVK ZOVL.

4. Probleemstelling en vraag van de sector

Op 23/09/2020 ging er een overleg door met de SVK-sector in aanwezigheid van de gedeputeerde:

De SVK 's signaleren dat door de corona-crisis de vooropgestelde doelstellingen i.k.v. het subsidiereglement dit projectjaar uitzonderlijk niet zullen worden gehaald. Gedurende de lockdown waren immers geen huisbezoeken mogelijk en konden er geen nieuwe inhuringen plaatsvinden. Tevens konden een aantal promotie-initiatieven (o.a. in de 'witte vlekken' gemeenten) niet doorgaan. Ook in de periode na de lockdown bleven veel verhuurders nog voorzichtig. De zomermaanden zijn altijd vrij rustige maanden i.k.v. inhuringen en dat was ook dit jaar het geval. In september werd duidelijk dat er dus ook geen 'inhaaleffect' meer zou plaatsvinden. Vanaf september verliep alles weer min of meer zoals voorheen.

De sector verwacht dat het groeiresultaat ongeveer één derde lager zal liggen dan voorzien, wat een terugvordering van ongeveer 100.000 EUR zou veronderstellen.

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.

Vraag van de sector luidt dan ook of het provinciebestuur rekening wil houden met deze uitzonderlijke omstandigheden en bereid is de SVK 's 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.

Naar volgend projectjaar toe willen de SVK's zich zo goed mogelijk organiseren op mogelijke lockdownsituaties en hopen ze dat de indienstname van een extra halftijds prospectiemedewerker per SVK met Vlaamse middelen tijdelijke periodes van minder inhuurnames zal kunnen compenseren.

5. Visie van de dienst en de deputatie

Of de uitzonderlijke omstandigheden die zich in het afgelopen projectjaar hebben voorgedaan om deze uitzonderlijke maatregelen vragen, is uiteraard een principiële, beleidsmatige keuze.

Het staat in ieder geval wel vast dat het om onvoorziene en uitzonderlijke omstandigheden ging, die buiten de macht van de SVK's lagen en waarvan zij op voorhand het verdere verloop niet konden inschatten.

De SVK's hoopten 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 dan ook geen beroep worden gedaan op het delegatie- raadsbesluit van 29 april 2020.

De zeer positieve groeicijfers van de afgelopen jaren en de geluiden die we horen vanuit de immo-sector bevestigen de aanname dat de terugval wel degelijk werd veroorzaakt door de corona-crisis.

De bedoeling van het reglement bestaat erin de sector te versterken, zodat deze in staat is een grotere groei en een gebiedsdekkende werking te realiseren. Een terugvordering dreigt de SVK's in financiële moeilijkheden te brengen en zo eerder een stagnering of terugval in de groei te veroorzaken.

Vraag van de SVK's is dat aan de toegekende middelen niet wordt geraakt. Op voorwaarde uiteraard dat zij kunnen aantonen dat de middelen werden ingezet i.k.v. groei. (M.a.w.: een tijdelijke inspanningsverbintenis i.p.v. een resultaatverbintenis.) Dat de vaste kosten (voor een groot deel personeel) zijn blijven verderlopen, dat de nodige inspanningen werden geleverd en dat het budget nuttig werd besteed in functie van de doelstellingen van het reglement, zal blijken na controle van de eindverantwoordingen voor projectjaar 2019-2020. Deze dienden uiterlijk op 15 november 2020 te worden ingediend en zullen in navolging van het reglement worden beoordeeld door de deputatie.

6. Voorstel vanuit de deputatie: een uitzonderlijke en tijdelijke afwijking op het reglement

Daar er in het geval van de SVK 's geen sprake kan zijn van een inhaaleffect, kan er geen beroep worden gedaan op het delegatie- raadsbesluit van 29 april 2020.

Voorstel is dan ook om voor projectjaar 2019-2020 een uitzonderlijke en tijdelijke afwijking op het reglement toe te staan.

De definitieve subsidiegetallen worden hierbij in plaats van op de werkelijke netto-groei gebaseerd op de beoogde netto-groei, mits de aanvragers hiervoor voldoende inspanningen (en bijhorende kosten) kunnen aantonen. 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 SVK. De deputatie stelt de definitieve getallen vast na controle van de verantwoordingsstukken overeenkomstig artikel 8 van het subsidiereglement.

Naar volgend projectjaar toe willen de SVK's zich zo goed mogelijk organiseren op mogelijke lockdownsituaties en hopen ze dat de indienstname van een extra halftijds prospectiemedewerker per SVK met Vlaamse middelen tijdelijke periodes van minder inhuurnames zal compenseren.

Voorstellen

Kan de raad voor projectjaar 2019-2020 akkoord gaan met het behoud van subsidies aan de Oost-Vlaamse SVK's op basis van het voorliggende?

Kan de raad, indien akkoord, het bijhorende besluit ondertekenen?

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,
Anna Maria Charlier