



## Verslag aan de Provincieraad

**betreft** **SVK-Reglement**  
Reglement betreffende de uitbreiding van het patrimonium  
en het gebiedsdekkend maken van het aanbod van sociale  
verhuurkantoren  
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.

De groeipercentages van de laatste jaren geven aan dat de Oost-Vlaamse SVK's een inhaalbeweging aan het maken zijn. De maatregelen vanuit het provinciebestuur lijken dus hun vruchten te hebben afgeworpen. Niettemin loopt de provincie in termen van het aantal SVK-woningen per 1000 huishoudens nog steeds achter t.o.v. de andere provincies en zijn er nog steeds gemeenten zonder SVK-werking.

In het recente bestuursakkoord staat dat wonen een basisbehoefte is. De deputatie stelt dan ook voor om verder in te zetten op het stimuleren van groei en in het bijzonder het gebiedsdekkend maken van het aanbod. In het kader daarvan stelt de deputatie dan ook een aantal aanpassingen aan het reglement voor. De focus komt sterker te liggen op gemeenten waar geen of weinig SVK-woningen zijn. Omdat Oost-Vlaanderen nog steeds minder SVK-woningen heeft dan het Vlaams gemiddelde, wordt ook nog ingezet op groei in het algemeen. Tot slot wordt rekening gehouden met de wijzigingen die zich gedurende 2017-2019 hebben voorgedaan in de relevante Vlaamse besluitvorming. Wat voorligt is dus een aanpassing van het SVK-reglement gericht op het bekomen van een gebiedsdekkende SVK-werking in Oost-Vlaanderen.

## **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 subsidielijijn 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 is. Om deze vlekken weg te werken en nieuwe uitval te voorkomen, toonde vooronderzoek in het kader van het subsidiereglement aan dat het toekennen van een subsidie weliswaar één van de mogelijke oplossingen is, maar op zich wellicht niet voldoende. De SVK's blijven naar verluidt vaak pogingen ondernemen om hun werkingsgebied uit te breiden, maar deze lopen vaak vast. Om tot een

gebiedsdekkende werking voor het grondgebied van de provincie te komen, lijkt het dan aangewezen ook de gemeenten en OCMW's hierover te bevragen (wat ervaren zij als drempels?) en mede van daaruit op zoek te gaan naar oplossingen. Wellicht is ook een actieve benadering van deze gemeenten door het provinciebestuur aangewezen.

### 3. Huidige stand van zaken

#### 3.1 Groeipercentages

De provinciale maatregelen lijken hun vruchten te hebben afgeworpen. De Oost-Vlaamse SVK's staken in 2016, 2017 en 2018 met resp. 14%, 15% en 14% een 4 tot 6 % boven het Vlaamse gemiddelde uit en werden vanaf 2016 ook drie jaar op een rij de sterkste stijger. De laatste 2 projectjaren (11/2016 tem 10/2018) werden in totaal 435 extra woningen gerealiseerd (waarvan 399 gesubsidieerd).

<b>GROEIPERCENTAGES 2013-2017</b>						
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Oost-Vlaams</b>	4%	5%	-3%	14%	15%	14%
<b>Vlaams</b>	10%	11%	7%	10%	9%	10%
<b>Oost-Vlaamse subsidie per budgetjaar</b>			150.000 €	300.000 €	400.000 €	300.000 €

Evolutie groeipercentages laatste 5 jaar

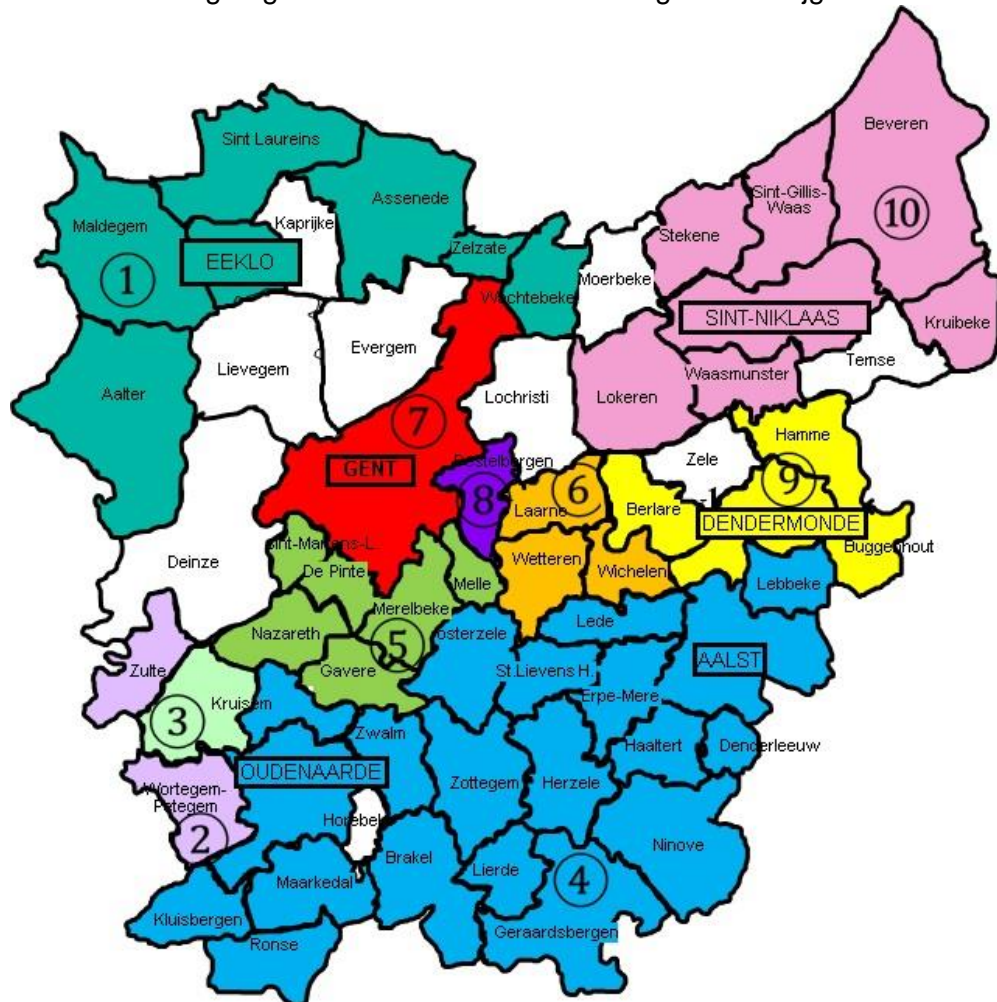
#### 3.2 Aantal SVK-woningen per 1000 huishoudens

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. Het verschil met de 5de provincie (Vlaams-Brabant) is daarbij echter verwaarloosbaar en men zou kunnen zeggen dat het om een gedeelde 4de en laatste plaats gaat. Er blijft dus nog heel wat werk voor de boeg om het Vlaamse gemiddelde te halen.

#### 3.3 'Witte' –en 'grijze vlekken' gemeenten

Wat het aantal witte vlekken betreft: ook op dit vlak is inmiddels een zekere evolutie merkbaar, zij het een zeer gestage. Zo was er eind 2017 sprake van

een dekkingsgraad van 80 % (52 van de 65 gemeenten) en eind 2018 van 85% (51 van de 60 gemeenten) in vergelijking met 69,2% eind 2014 (45 van de 65 gemeenten). Naast 'witte vlekken' gemeenten is er echter ook sprake van 'grijze vlekken' gemeenten. Dat zijn de gemeenten die zich de afgelopen jaren aansloten bij een SVK, maar waar slechts een beperkt aantal woningen kon worden gerealiseerd, wat resulteerde in een stopzetting van de samenwerking tussen gemeente (en/of OCMW) en SVK. M.a.w.: voor een aantal van de recent aangesloten gemeenten is de aansluiting mogelijk nog precair en dient de SVK-werking nog wat meer vaste voet aan de grond te krijgen.



### 3.4 Gewijzigde SVK-besluit

Op 26 oktober 2018 besloot de Vlaamse Regering om de erkennings- en subsidievoorwaarden van SVK's te wijzigen. Het gewijzigde besluit voorziet in een aantal scherpe maatregelen om ervoor te zorgen dat SVK's voldoende inspanningen doen om te groeien binnen een gemeente. Tevens wordt er een groeisubsidie (1.534,50 EUR per woning + indexering) toegevoegd aan de Vlaamse werkingsubsidie, die tot dan bestond uit een basissubsidie (gerelateerd aan de erkenning) en een aanvullende subsidie (berekend op de schaal). Deze groeisubsidie wordt berekend op basis van de netto-groei van het afgelopen jaar, wordt toegekend en besteed in het huidige jaar en is

éénmalig over te dragen naar het daarop volgende jaar. Het gaat over een verhoging van de werkingssubsidie: de in te brengen kosten zijn dezelfde als deze die voor het geheel van de Vlaamse subsidie kunnen worden ingebracht en slaan op de algemene werking van het SVK.

De Oost-Vlaamse subsidie daarentegen is geen werkingssubsidie, maar een projectsubsidie. De doelstelling is niet het belonen van groei door de algemene werking te versterken, maar het stimuleren van groei door de inspanningen om te groeien te bekostigen. De provinciale subsidie wordt dan ook berekend op basis van een netto groei die in het huidige jaar nog moet worden gerealiseerd. De in te brengen kosten zijn uitsluitend diegene die gemaakt worden in functie van het realiseren van de groei. De subsidie wordt (deels) teruggevorderd als blijkt dat het te realiseren aantal woningen niet wordt gehaald. Er is dan ook geen sprake van dubbele subsidiëring en er wordt op toegezien dat dezelfde kosten niet twee keer worden ingebracht.

Het extra bedrag dat per woning wordt toegevoegd aan de Vlaamse werkingssubsidie, is hoe dan ook lager dan dat vanuit het provinciale reglement. Aan de andere kant, kan ook niet worden voorbij gegaan aan het feit dat de verhoging van de Vlaamse werkingssubsidie gevolgen heeft voor de draagkracht van de SVK's. Bovendien kunnen ze, als ze dat willen, nu een groter deel van de werkingssubsidie besteden aan nog te realiseren groei. De provinciale groeisubsidie per woning kan dus in principe worden verminderd.

De deputatie heeft bedragen voorgesteld waarvan aangenomen wordt dat deze het realiseren van de streefdoelen optimaal bevorderden. De deputatie stelt voor om in de loop van 2020 een diepgaande evaluatie te maken van het huidige reglement en de uitvoering ervan tijdens de laatste drie jaar. Zo stelt zich de vraag of er niet meer gestuurd kan worden op het soort kosten dat wordt gemaakt. Tevens kan op basis van deze analyses een betere inschatting worden gemaakt van het effect van de bedragen die worden voorgesteld.

## **4. Streefdoelen**

### **4.1 Algemeen: het gemiddelde Vlaamse aantal SVK-woningen op 1000 inwoners benaderen**

De afgelopen jaren lag het Oost-Vlaamse groeipercentage met 14%-15% een 4% tot 6% hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Op basis hiervan maakten we een projectie (zie grafiek). Kunnen we de komende jaren dit hogere groeipercentage blijven aanhouden, (we gaan hierbij uit van de verhouding 10%/15%), dan zouden we in 2027 het Vlaamse gemiddeld aantal SVK-woningen per 1000 huishoudens kunnen overstijgen. Bij deze projectie zijn we zoals gezegd uitgegaan van de huidige verschillende groeipercentages en hebben we deze afgezet tegenover de huishoudensaantallen die voorspeld worden voor de toekomst. We gaan daarbij uit van de veronderstelling dat we dit proces voorlopig niet nog meer kunnen versnellen. Het blijft uiteraard wel een projectie: tal van factoren waar we op dit moment nog geen rekening mee kunnen houden, zouden er kunnen voor zorgen dat de werkelijkheid hiervan afwijkt.

### **4.2 Voor de gemeenten met minder dan 1 SVK-woning op 1000**

Als we er de cijfers van de Vlaamse gemeenten met minder dan 1 SVK-woning op 1000 voor de laatste 5 jaar op naslaan, zien we dat deze vanaf de aansluiting bij een SVK gemiddeld groeiden met één woning per gemeente per

jaar. Voor Oost-Vlaanderen lag die groei vorig projectjaar iets hoger met 17 woningen voor 11 gemeenten (ofwel anderhalve woning per gemeente per jaar). Bekijken we nu de lijst van gemeenten die op heden minder dan 1 SVK-woning op 1000 huishoudens in hun patrimonium hebben, dan zien we dat de gemeenten in kwestie allen samen over 23 SVK-woningen beschikken. Willen we een streefdoel van 1 SVK-woning op 1000 behalen, dan betekent dat dat er in die gemeenten nog 134 woningen te realiseren zijn. Gespreid over de gemeenten en rekening houdend met de bestaande werkingsgebieden per SVK, zien de streefdoelen er dan als volgt uit:

gemeenten < 1/1000 SVK-woningen	absoluut aantal SVK-woningen in 2018	Aantal SVK-woningen per 1000 HH	streefdoel aantal SVK-woningen > 1/1000	nog te realiseren in fie van streefdoel	aantal te realiseren woningen per SVK
---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---	---	---------------------------------------

<b>Te realiseren in gemeenten die reeds zijn toegetreden tot een bepaald SVK</b>	<b>56</b>
--	-----------

<b>SVK Zuid-Oost-Vlaanderen</b>	<b>20</b>
---------------------------------	-----------

Lebbeke	0	0	9	9
Lede	3	0,38	8	5
Lierde	2	0,74	3	1
Oosterzele	1	0,18	6	5

<b>SVK Meetjesland</b>	<b>4</b>
------------------------	----------

Wachtebeke	1	0,32	4	3
Zelzate	5	0,92	6	1

<b>SVK Waasland</b>	<b>24</b>
---------------------	-----------

Lokeren	1	0,06	17	16
Stekene	0	0	8	8

<b>RSVK Waregem</b>	<b>8</b>
---------------------	----------

Wortegem-Petegem	2	0,78	3	1
Zulte	0	0	7	7

<b>Te realiseren in gemeenten die nog niet zijn toegetreden tot een bepaald SVK</b>	<b>78</b>
---	-----------

Deinze	0	0	19	19
Evergem	4	0,28	15	11
Horebeke	0	0	1	1
Kaprijke	0	0	3	3
Lievegem	4	0,36	11	7
Lochristi	0	0	9	9
Maarkedal	0	0	3	3
Moerbeke	0	0	3	3
Temse	0	0	13	13
Zeile	0	0	9	9

Spredien we deze doelstelling over 3 jaar (1/11/2019 tot 1/11/2022), dan betekent dat dat er in die periode een 45-tal woningen per jaar te realiseren zijn in de witte en grijze vlekken.

Een aantal daarvan zijn mogelijks reeds gerealiseerd of zullen nog gerealiseerd worden in het huidig projectjaar dat nog loopt tot 1/11/2019.

## **5. Voorstellen vanuit de dienst**

### **5.1 Bijsturing subsidiereglement**

#### **a) Het subsidiereglement op vandaag**

Tot op heden dienen de SVK's in hun aanvraagdossier aan te geven hoeveel netto woninggroei ze in het komende projectjaar plannen te realiseren. De deputatie stelt dan op basis daarvan het bedrag van de subsidie vast.

Per woning wordt een bedrag van 2 000 EUR voorzien. Is het totale budget ontoereikend, dan wordt het bedrag per woning procentueel verminderd tot een minimumbedrag van 1 600 EUR. Is het budget dan nog steeds ontoereikend, dan wordt de beoogde netto groei procentueel verminderd.

De subsidie is een projectsubsidie en dient dus voor een afgebakend geheel van activiteiten, die niet voor de reguliere werking van de subsidietrekker bestemd zijn. Meer bepaald kan de subsidie worden aangewend voor alle kosten die gemaakt worden in functie van groei en waarvoor de subsidie vanuit Vlaanderen en/of vanuit de gemeenten ontoereikend is. Het gaat zowel over personeelskosten als werkings- en investeringskosten, bv. de personeelskost voor een prospectiemedewerker, kosten i.k.v. promotie, het instapklaar maken van de woningen, enz. Uiteraard moet uit de eindverantwoording ook de geplande uitbreiding van het patrimonium blijken.

Op 31°oktober 2018 kwamen de subsidie-aanvragen binnen voor het projectjaar 2018-2019. Deze werden inmiddels behandeld en de nodige budgetten werden reeds toegekend. De bedragen in kwestie kunnen nog worden aangewend tot en met 31 oktober 2019. Eindverantwoordingen voor dat projectjaar dienen ons te bereiken tegen 15°november 2019.

#### **b) Voorstellen tot wijziging**

Extra impulsen voor groei werken. Zie bv. ook SVK-Antwerpen, reeds geruime tijd het grootste SVK van Vlaanderen, kent reeds een 8-tal jaar een stevige en stabiele groei en ontvangt reeds even lang een groeiusubsidie vanuit de Stad (de laatste jaren van 2.400,00 EUR per woning). De deputatie stelt voor om het reglement bij te sturen, om zowel groei als de gesubsidieerde inspanningen meer gericht te sturen.

#### **(1) Het bedrag per woning differentiëren**

De Vlaamse groeiusubsidie overlapt niet met de provinciale, maar heeft uiteraard een effect op de draagkracht van de SVK's. Omdat het bedrag dat

per woning wordt voorzien vanuit Vlaanderen evenwel lager is dan dat vanuit het provinciale reglement, kan de provinciale groeisubsidie per woning dus in principe worden verminderd.

De deputatie stelt voor om de toegekende bedragen per woning te differentiëren en hierbij maximaal in te zetten op woningen gerealiseerd in 'witte vlekken' gemeenten en gemeenten waar minder dan 1 SVK-woning op 1000 huishoudens aanwezig is (ofwel de 'grijze vlekken' gemeenten).

Voor de bepaling van het aantal huishoudens worden de meest recente cijfers in het Rijksregister op datum van 1 november gebruikt.

Voor de bepaling van het aantal wooneenheden per SVK worden de gegevens gebruikt van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in de overzichtstabel van de woningen die het SVK in beheer heeft op 1 november van het budgetjaar;

Voor de gemeenten uit bovenstaand overzicht kan het maximale subsidiebedrag van 2000 EUR per woning worden toegekend en dit totdat de grens van één SVK-woning per 1000 huishoudens per gemeente bereikt wordt. Dit om het SVK toe te laten er wat meer vaste voet aan de grond te krijgen en bijkomende uitval van gemeenten te vermijden. Deze grens kan in de komende jaren eventueel worden opgetrokken van 1 naar 2 SVK-woningen per 1000 huishoudens in een gemeente, met de bedoeling het draagvlak bij de gemeente te vergroten.

De deputatie stelt verder voor om bij het differentiëren in de toegekende bedragen per woningen een onderscheid te maken tussen volgende 2 situaties en dit in onderstaande volgorde:

- 1) Het maximale bedrag van 2000 EUR per woning voor woningen gerealiseerd in gemeenten met minder dan 1 SVK-woning per 1000 huishoudens (categorie A) (\*);
- 2) Een bedrag van 1000 EUR voor woningen gerealiseerd in gemeenten met meer dan 1 SVK-woning per 1000 huishoudens (categorie B) (\*).

**(\*) Woningen die niet in aanmerking komen voor subsidiëring:**

- woningen die niet in aanmerking komen voor subsidiëring op basis van het Vlaamse subsidiebesluit

Van het totale budget moet minimum 20% gaan naar woningen gerealiseerd in gemeenten met minder dan 1 SVK-woning per 1000-huishoudens en mag maximum 80% gaan naar de woningen in gemeenten met meer dan 1 SVK-woning per 1000 huishoudens.

Is het totale budget ontoereikend, dan wordt in eerste instantie het subsidiebedrag per woning procentueel verminderd en wordt in tweede instantie het aantal subsidiabele woningen procentueel verminderd. Het subsidiebedrag kan nooit minder bedragen dan 2000 EUR, gelegen in een gemeenten met minder dan 1 SVK-woning op 1000 huishoudens, of 500 EUR, gelegen in een gemeente met meer dan 1 SVK-woning op 1000 huishoudens.

**(2) Termijn projectjaar gelijktrekken met de Vlaamse termijn**



Tot hiertoe liep elk projectjaar van 1 november van een kalenderjaar tot en met 31 oktober van het volgend kalenderjaar. Reden hiervoor was dat de periodes op die manier aansloten bij de eerste subsidieperiode die dateert van vóór het SVK-reglement. Wonen-Vlaanderen en VMSW hanteren voor de berekening van de aanvullende subsidie echter de periode t.e.m. 1 november van elk kalenderjaar. De deputatie stelt voor om de provinciale projectjaren gelijk te schakelen met de Vlaamse en dus een projectjaar te definiëren als lopende van 2 november van het projectjaar tot en met 1 november van het daarop volgende jaar. Uitzonderlijk zal het projectjaar 2019-2020 bij wijze van overgang lopen van 1 november 2019 t.e.m. 1 november 2020.

## **5.2 Inzetten op het wegwerken van de witte vlekken en het behouden van de grijze vlekken d.m.v. bevraging tot en met procesbegeleiding**

Om de zogenaamde witte vlekken in onze provincie ingekleurd te krijgen, zal het toekennen van subsidies niet volstaan. Een bevraging van de gemeenten en OCMW's in kwestie kan meer duidelijkheid scheppen in de redenen van het uitblijven van of de reden van uitstap uit een SVK-werking en tegelijkertijd kan naar mogelijke oplossingen worden gezocht.

Vanuit het provinciebestuur kan – in samenwerking met het Agentschap Wonen Oost-Vlaanderen – daartoe een procesbegeleiding worden opgestart. Afspraak is dat we samen naar de lokale woonoverlegmomenten gaan om de mogelijkheid tot aansluiting bij een SVK op de agenda te plaatsen. Daarna kan een proces worden opgestart waarin ook de SVK's worden betrokken.

Er wordt een overleg ingepland tussen het provinciebestuur en de gemeente om de gemeenten in kwestie over de brug te halen.

## **5.3 Verder inzetten op groei a.d.h.v. bestaande promotiemateriaal –en campagne**

Er kan nog steeds gebruik worden gemaakt van het bestaande promotiemateriaal en op vraag van de SVK's kan extra materiaal worden voorzien. Daarnaast kan de provincie een ondersteunende rol blijven spelen in het inzetten op bestaande communicatiekansen.

### **Voorstellen**

Kan u akkoord gaan met het verlenen van subsidies aan de Oost-Vlaamse SVK's op basis van het voorliggende en van het aangepaste reglement?

Kan u, indien akkoord, het bijhorende besluit ondertekenen?

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,  
Anna Maria Charlier