

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP PRIVATE HUURMARKT

Vergadering dinsdag 6 juli 2010 , 10.00 – 12.30 u – VVSG, zaal 2

Verslag

Aanwezigen:

Oostende: Fleur Baerten
Leuven: Kathleen Lambié
Antwerpen: Joke Vandorpe
Gent: Irmine Vermandere
Kortrijk: Filip Canfyn
Aalst: Ann Renneboog
Genk: Fabio Amorosi
Kabinet Van den Bossche: Tinne op de Beeck
Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Hasselt: Koen Knevels
Mechelen: Veerle Costermans
Roeselare: Bart De Witte

1. Goedkeuring verslag van de vergadering van 04/05/2010

Het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.

2. Woningkwaliteit SVK-woning

- Het **kabinet** licht toe dat streven naar schaalvergroting in de SVK-sector een belangrijke beleidslijn is. Daar-toe wordt er momenteel een foto van de SVK-sector genomen waarbij de volgende aspecten aan bod ko-men: financiering, woningkwaliteit, woonbegeleiding. Er wordt aan een stappenplan gewerkt dat na de zomer zal klaar zijn.

Wat het aspect woningkwaliteit betreft, proberen de SVK's voornamelijk zelf de woningkwaliteit in te schat-ten. De SVK's worden geconfronteerd met eigenaars die zo snel mogelijk willen verhuren. Dat vereist dus dat het onderzoek naar de woningkwaliteit zo snel mogelijk kan plaatsvinden. Er worden momenteel ge-sprekken gevoerd met Wonen Vlaanderen om na te gaan of een dergelijke controle binnen een week haal-baar is.

Het kabinet is ervan op de hoogte dat enkele steden en gemeenten reeds zelf de screening naar woningkwa-liteit bij SVK-woningen uitvoeren. Ze is van oordeel dat steden belang hebben bij een sterk SVK en een goede samenwerking met de SVK's.

Het kabinet legt twee vragen voor aan de leden van de werkgroep:

1. Zijn er al centrumsteden die rond woningkwaliteit samenwerken met SVK's? Zo ja, in welke vorm? In-dien controles van de conformiteit gebeuren, hoe gebeuren die en wordt daar een vergoeding voor aan-gerekend?

2. Zijn de centrumsteden bereid om binnen een goed door Vlaanderen uitgewerkt kader, met SVK's samen te werken rond woningkwaliteit? In eerste instantie zou het dan gaan over de hierboven genoemde kwaliteitscontroles. Zo ja, wat zijn de randvoorwaarden? Zo niet, waarom niet?

- **Kortrijk:**

Kortrijk heeft een goede relatie met het SVK. Het SVK vraagt steeds een conformiteitsattest (C-attest) aan voor elke woning die ze inhuurt. De Stad stuurt asap (en soms kan dat 24 uur later al zijn) een controleur langs. Er is geen specifieke overeenkomst afgesloten, er is een vlotte samenwerking. De stad werkt met één controleur (vroeger waren er twee). De controle van de SVK-woningen brengt geen grote workload met zich mee. SVK-woningen krijgen voorrang bij de controle. Er gebeuren ook nacontroles. Er vinden in totaal zo een 500 plaatsbezoeken per jaar plaats. Deze 500 plaatsbezoeken is de totale workload (C-attest, premies, ongeschikt, onbewoonbaar, ...) van de enige controleur en omvat dus veel meer dan SVK-opdrachten

Het C-attest wordt aan het SVK gratis afgeleverd. Er is ook een positief brandweerverslag en een keuringsattest gas en elektriciteit vereist.

- **Genk:**

Fabio Amorosi stelt zich voor als projectcoördinator van het project "lokaal woonbeleid GAOZ". GAOZ is het intergemeentelijk samenwerkingsverband tussen de gemeenten Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal met als doel een kwalitatief woonbeleid uit te bouwen voor deze gemeenten.

Sinds december is Danielle Kazmierczak gestart als huisvestingsambtenaar. Zij heeft ondertussen enkele opleidingen gevolgd, zowel praktisch als theoretisch. Momenteel is er een infraroodmeter voorhanden waarmee de ruimtes worden gemeten. Het is de bedoeling om binnenkort een aardingsmeter en een vochtigheidsmeter aan te kopen (vermoedelijk september).

In Genk gebeuren de controles op de woningkwaliteit eerst door de huisvestingsambtenaar, na een huisbezoek moet er ingeschat worden of de controleur van Wonen Vlaanderen nodig is om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Wanneer de gebreken niet ernstig genoeg zijn, is het de taak van de huisvestingsambtenaar om contact op te nemen met de eigenaar om hem hierover te horen en te motiveren tot herstelling.

Het SVK neemt, sinds december dus, meestal contact op met de huisvestingsambtenaar om deze in te lichten over de gebreken van een bepaalde woning.

- **Gent:**

Er is sedert december een convenant afgesloten tussen de Stad, het AG SOB en 2 SVK's. Daarin is gestipuleerd dat binnen twee weken een controleur van de Dienst Wonen de woning gaat controleren. De Dienst Wonen levert een technisch advies af aan het SVK over de kwaliteit van de woning. De Dienst Wonen speelt voornamelijk een bemiddelende rol. Het is de bedoeling dat de SVK-woning door de bemiddeling van de Dienst Wonen de normen van een C-attest behaalt.

De Stad heeft een subsidie van 210 000 euro aan het AG SOB toegekend waarmee het SOB o.a. een coördinator voor dit project heeft aangeworven.

De opsplitsing van het bedrag ziet er als volgt uit:

- 50.000 euro voor de personeels- en werkingskosten van de coördinator;
- 60.000 euro voor de uitbreiding van aannemingscontracten voor de uitvoering van de werken om woningen in eerste instantie in orde te brengen met de normen van de Vlaamse Wooncode en in tweede

instantie voor energiebesparende maatregelen. Het betreft hier hoofdzakelijk de loonkost. Dit bedrag wordt verhoudingsgewijs, volgens het aantal woningen per organisatie, verdeeld.

- 70.000 euro als rollend fonds voor het voorschieten van 50% van de facturen van de energiebesparende maatregelen die later gerecupereerd worden van de Vlaamse energiepremie.
- 40.000 voor materiaalkosten om de woningen, in het bijzonder de woningen binnen de verschillende projecten van het AG SOB, in orde te brengen volgens de Vlaamse Wooncode om ze te kunnen verhuren als transitwoning.

Het is de bedoeling dat in een periode van twee jaar het huidige patrimonium van de SVK's gescreend wordt op de woningkwaliteit.

- **Antwerpen:**

De Stad werkt op vlak van woningkwaliteit samen met de drie SVK's op verschillende punten:

- Screening woningen + gratis C-attest: Sinds begin 2010 kunnen de 3 Antwerpse SVK's een woningcontrole aanvragen bij de stad vooraleer ze een woning inhuren (vermijden dat ze slechte woningen inhuren). Indien de woningkwaliteit in orde is en er keuringsattesten gas en elektriciteit worden voorgelegd, krijgen de eigenaars ook een gratis C-attest.
De 3 SVK's hebben echter nog geen enkele woningcontrole aangevraagd bij de stad. Met middelen van de stad is in februari een prospectiemedewerker aangeworven voor de SVK's. De SVK's geven aan dat deze persoon zelf voldoende inzicht heeft om een beslissing te nemen of de kwaliteit al of niet voldoende is. Bij twijfelgevallen willen ze wel graag nog beroep doen op de stad.
Ook het C-attest wordt niet aangevraagd. Vermoedelijk omdat de stad ook keuringsattesten gas en elektriciteit als voorwaarde stelt (betalend) en er ook gekeken wordt of er geen grote stedenbouwkundige misdrijven zijn gepleegd. SVK's vermelden ook het vertragend effect hiervan. Ze geven aan dat ze de drempels voor de eigenaar zo laag mogelijk willen houden.
- Sanerings- en renovatiepremie: financiële tegemoetkoming door de stad + ondersteuning door architecten bij renovatie van huurwoning. Eigenaar moet woning daarna voor min 9 jaar verhuren aan een door de stad vooraf vastgelegde huurprijs of gedurende min 9 jaar verhuren via SVK. Meer dan de helft van de eigenaars beslist om nadien te verhuren via SVK.
- Sociaal beheer: steeds samenwerking met SVK indien woningen door de stad in sociaal beheer worden genomen.
- Samenwerking met Werkhaven (sociaal economiebedrijf, deels in handen van de stad): zij voeren klussen uit in de SVK-woningen die moeilijk verhaald kunnen worden op eigenaar of huurder (vaak opruimen van woningen tussen huurderswissels). Uurloon wordt betaald door de stad, materiaal door SVK.
- Poging tot samenwerking tussen SHM en SVK op vlak van woningkwaliteit, maar uiteindelijk bleek samenwerking met Werkhaven betere optie.

- **Leuven:**

De SVK's hebben bij de stad aangeklopt om C-attesten afgeleverd te krijgen met het oog op het aanvragen van de REG-premie voor SVK's.

Het C-attest is echter betalend en wordt pas afgeleverd bij een stedenbouwkundig keuringsattest en na een positief brandweerverslag. Uiteindelijk is er geen enkele concrete vraag van een SVK voor een C-attest gekomen.

Er is wel een samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en het SVK voor het project van sociaal verhuren boven winkels. Het SVK ontvangt een subsidie van 10 000 euro/woning voor de renovatie ervan. Momenteel verhuurt het SVK zo 6 woningen boven winkels.

- **Oostende:**

Sedert een 2-tal jaren is er een nauwere samenwerking tussen de stad en het SVK. Die samenwerking is er gekomen op vraag van het SVK en betreft voornamelijk het bewaken van de kwaliteit van de woningen. Er gebeurt een systematische controle bij het bestaand patrimonium en bij elke nieuwe ingebruikname vindt er eveneens een controle door de stad plaats. Er wordt geen C-attest afgeleverd. Het SVK moet immers betalen voor het C-attest.

- **Aalst:**

Aalst heeft een SVK dat erkend is maar niet gesubsidieerd wordt door de Vlaamse overheid. Het SVK zit ingebed in de Dienst Woonbeleid.

De Dienst Volksgezondheid wordt onmiddellijk betrokken bij het plaatsbezoek. Er wordt een C-attest afgeleverd. Dat kost normaliter 35 euro maar voor SVK-woningen vindt er een interne verrekening plaats tussen de Dienst Woonbeleid en de Dienst Volksgezondheid. Momenteel zijn er 25 woningen in beheer van het SVK. Het kan wel tot 3 maanden duren vooraleer de huur ingaat.

Aalst vindt het problematisch dat de geldigheid van een C-attest 10 jaar is. Dat is te lang.

- **Genk:**

Genk heeft nog geen officiële aanvragen gekregen voor een C-attest. Het is het wel de bedoeling dat de huisvestingsambtenaar de woning onderzoekt en het C-attest aflevert. Er is nog geen reglement opgesteld omdat er nog discussie is over de vergoedingen (het intergemeentelijk akkoord GAOZ zegt dat een woning met een huursubsidie gratis door Wonen Vlaanderen wordt voorzien met C-attest).

- Antwerpen voegt er nog aan toe dat de controleurs in één team zitten (woningkwaliteit en bouwtoezicht) maar dat betekent helemaal niet dat ze steeds samen op pad gaan. Ook in Gent zullen bouwtoezicht en woonkwaliteit samengaan in één team.
- Kortrijk wil graag de stand van zaken kennen van het project “verhuurkantoor” dat het AG SOB aan het ontwikkelen is. Gent is bereid dit op een volgende vergadering toe te lichten.
- **Genk** kaart nog de problematiek van de subsidiëring van SVK's aan. Het aantal panden in beheer van het SVK in Genk is gestegen van 48 in 2008 naar 102 in 2010. Het SVK heeft nu een groeistop ingelast. Het probleem is dat SVK's steeds meer met zwakkere huurders wordt geconfronteerd die meer begeleiding vragen. Bovendien kampt het SVK ook met een financieel tekort ingevolge het financieringssysteem van de SVK's. De financiering wordt bepaald aan de hand van het woningenbestand van het vorige jaar en houdt geen rekening met de groei ervan in het lopende jaar. Er komt een punt waarop bijkomende woningen geen bijkomende financiering meer opleveren. GAOZ heeft een brief geschreven naar de Vlaamse overheid om dit probleem aan te kaarten.

Ook in Leuven hebben de SVK's een groeistop ingelast omwille van het financieringssysteem. In Antwerpen is geen groeistop, maar ze merken wel dat de toewijzingen de nieuwe inhuringen niet meer kunnen volgen. De eigenaars komen hierdoor op een soort van wachtlijst terecht en dat is een slecht signaal naar de eigenaars toe. Aalst merkt op dat op een overlegvergadering van het VOB met alle SVK's in Oost-Vlaanderen dezelfde signalen worden meegegeven.

- Het kabinet is op de hoogte van de aangekaarte problemen en is aan het bekijken welke bijstellingen mogelijk zijn om de verdere groei van de SVK's te ondersteunen.

De aspecten financiën, woningkwaliteit en woonbegeleiding en financiering van alle taken die de basistaken van het SVK overstijgen maken deel uit van het stappenplan dat na de zomer klaar zal zijn. Dat stappenplan zal gefaseerd moeten verlopen.

Het kabinet kaart verder nog de problematiek van de controle van "de toegankelijkheid voor bejaarden" aan bij het toekennen van een huursubsidie. Dat aspect wordt gecontroleerd door Wonen Vlaanderen. Ze vraagt zich af of het mogelijk zou zijn om dit aspect mee te nemen in de kwaliteitscontroles die reeds lokaal worden uitgevoerd.

Zowel in Gent als in Antwerpen controleren de lokale controleurs dit aspect niet.

- Antwerpen kaart nog het puntensysteem van het SVK aan. Er worden nu punten toegekend o.a. op basis van de woonnood en het inkomen: hoe hoger de woonnood en hoe lager het inkomen, hoe meer punten de kandidaat-huurder toegekend krijgt en hoe hoger hij op de wachtlijst staat.

Dit systeem heeft tot gevolg dat degene die bv. opnieuw gaat werken, in feite wordt gestraft want door te werken krijgt hij minder prioriteit op de wachtlijst.

Het kabinet stelt dat deze mensen in principe terecht kunnen in de sociale huisvesting maar geeft tegelijkertijd mee dat dit aspect ook aan bod kan komen in de evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur.

3. Ter bespreking gevraagd door Kortrijk: BVS-meetcode woningbouw

- Alle leden van de werkgroep hebben de nota met de meetcode van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector ontvangen. Kortrijk zou het goed vinden als er in Vlaanderen eenzelfde meetcode zou gebruikt worden. De meetcode van BVS lijkt hem een goede aanzet.
- Leuven kent ook het probleem van het opmeten van de oppervlakte van bv. kamers. Nu worden er kamers verhuurd van 15m² die eigenlijk een woning zijn want er ontbreekt een gemeenschappelijke voorziening. Het gaat om zogenaamde kamers met studiocomfort. De blokken met dergelijke kamers worden ongeschikt verklaard.
Leuven geeft nog mee dat de KUL momenteel een nota aan het opmaken is waarin ze een overgangsregeling vraagt voor haar eigen studio's van kleiner dan 18m².
- Gent heeft bij de brandweer 5 preventionisten aangeworven. Ze gaan van start in september en zullen een belangrijke rol vervullen bij de controle van de kamers.
Om een zicht te krijgen op de volledige kamermarkt in Gent is er een overeenkomst gesloten tussen de Universiteit Gent, de hogescholen en de stad waarbij de kortadressen worden doorgegeven aan de Dienst Wonen. In september gebeurt er een proefselectie van 20 kamers waarbij de drie diensten (woondienst, brandweer en stedenbouw) zullen samenwerken voor de controle. Het is de bedoeling om op termijn te komen tot een kwaliteitslabel.
- Kortrijk geeft aan te werken met een verplicht vergunningensysteem en met een sterrensysteem. Op termijn zullen de koten met een slechte woonkwaliteit uit de markt geweerd worden.
- Gent licht toe dat de kamers op Kot@gent over een positief brandweerattest moeten beschikken. Een C-atteest is niet vereist.

4. Het conformiteitsattest

Op de werkgroepvergadering van 12 maart had het kabinet aangegeven dat de administratie een nota opmaakt met denkpistes om het conformiteitsattest beter te ontwikkelen als een instrument van kwaliteitbewaking. Inmiddels heeft Wonen Vlaanderen een brief gestuurd naar alle gemeenten met een vragenlijst. Per mail is er ook een elektronische enquête verstuurd naar de huisvestingsambtenaren. Op de werkgroepvergadering bleken niet alle leden deze mail ontvangen te hebben. Leuven bezorgt deze mail aan het KCVS en het KCVS stuurt dit door naar de leden van de werkgroep.

Naast de opmerkingen die reeds onder het punt 2 zijn gemaakt over het C-attest worden nog volgende bedenkingen geuit:

- Leuven is van oordeel dat een C-attest geen enkele waarde heeft aangezien het niet verplicht is. In de praktijk ziet Leuven dat degenen die het C-attest aanvragen reeds de goede verhuurders zijn. Er gaat van het C-attest dus geen sturende kracht uit.
- Antwerpen probeert binnen het KIS-project (kottoezicht in studentenbuurt) zoveel mogelijk eigenaars van studentenkamers te overtuigen een C-attest aan te vragen. Slechts 5 van de 39 eigenaars hebben momenteel een dergelijk attest aangevraagd. Vermoedelijke reden: eigenaars hebben er op dit moment geen baat bij om dit aan te vragen + voorwaarde keuringsattesten die betalend zijn.
- Kortrijk merkt dat verschillende gemeenten het C-attest als voorwaarde opnemen in allerlei gemeentelijke woningpremies.
- Genk oppert de vraag of het niet beter is om het C-attest te verplichten. Leuven wijst op de implicaties hiervan op het personeel. Kortrijk pleit ervoor om met een overgangsregeling te werken. Antwerpen vindt het verplichten van een C-attest praktisch moeilijk haalbaar. Het kabinet blijft kwaliteitsbewaking van groot belang vinden maar wil eerst werken aan een aanbodbeleid vooraleer het C-attest veralgemeend te verplichten.

5. Varia

- De “woningtypetoets” van Kortrijk: Kortrijk zal dit document ter inspiratie bezorgen aan de leden van de werkgroep nadat het is definitief is goedgekeurd.
- 10 december 2010: derde woonseminarie van Kortrijk. “(On)betaalbaarheid” is het thema.
- Datum volgende vergadering: dinsdag 28 september 2010 van 13.00 uur tot 15.00 uur in zaal 4 van het VVSG-gebouw. Er worden broodjes voorzien.
- Thema: Gent zal het project van het verhuurkantoor toelichten.