

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP PRIVATE HUURMARKT

Vergadering dinsdag 28 september 2010 , 13.00 – 15.00 u – VVSG, zaal 4

Verslag

Aanwezigen:

Aalst: Ann Renneboog

Antwerpen: Joke Vandorpe

Oostende: Fleur Baerten

Brugge: Anne-Marie Dupont

Gent: Hilde Reynvoet en Irminde Vermandere

Hasselt: Koen Knevels

Mechelen: Veerle Costermans

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Kortrijk: Filip Canfyn

Leuven: Kathleen Lambié

Kabinet Van den Bossche: Benediekt Van Damme en Tinne Op de Beeck

1. Goedkeuring verslag van de vergadering d.d. 6 juli 2010

Kortrijk heeft nog een wijziging van het verslag gevraagd. Het aangepaste verslag wordt goedgekeurd en bezorgd aan de leden van de werkgroep.

2. Project stedelijk huurkantoor (Gent): toelichting en bespreking

Gent licht aan de hand van een powerpointvoorstelling het project stedelijk huurkantoor toe. De presentatie is verspreid ter zitting en zal ook elektronisch nagestuurd worden naar alle leden van de werkgroep.

De leden stelden volgende vragen:

- Antwerpen: maken **studentenkamers** ook deel uit van het project?
Gent : neen, dat is niet de bedoeling. De private huurmarkt wordt nu bedreigd door de studenten. Om te voorkomen dat gezinswoningen worden omgevormd naar studentenkamers is het Algemeen Bouwreglement zeer streng op de opdeling van gezinswoningen. Voor de studentenhuisvesting wordt er een nieuwe weg bewandeld: sedert kort bevat het Algemeen Bouwreglement een nieuwe bepaling die toelaat dat ook niet-onderwijsinstellingen studentenkamers bouwen (liefst in een groep van 50 kamers).
- KCVS: is er een inbreng van de stad in de **financiering**?
Gent: de eerste jaren is er een inbreng nodig van 70 à 80.000 euro/jaar. Na drie jaren is er 200.000 euro nodig, na 10 jaar is er geen kost meer.
- Mechelen: wat is de vereiste **personeelsinzet**?
Gent: het project start op met één coördinator en een administratieve bediende. Daarna bouwt het personeelsbestand op naargelang het woningenbestand uitbreidt. In het personeelsbestand zit geen architect. Het huurkantoor neemt enkel de rol van de bouwheer op en niet van de coördinator van de renovatiewerken.

- Mechelen: betekent het stedelijk huurkantoor geen concurrentie voor de **immokantoren**?
Gent: het staat de immokantoren vrij om zelf meer woningen te verhuren. Momenteel wordt het grootste deel van de huurwoningen verhuurd door particulieren, de immokantoren nemen slechts een klein deel van de verhuurmarkt voor hun rekening. Niets staat de immokantoren in de weg om zelf meer huurwoningen in beheer te nemen.
- Mechelen: biedt het stedelijk huurkantoor een oplossing voor **klachten van verhuurders**: de eerste jaren verloop alles goed, daarna wordt de woning “afgebroken”?
Gent: als de huurder schade aanricht, dan zorgt het huurkantoor voor de herstelling ervan. De kosten voor de herstelling zijn ten laste van de huurder.
- Brugge verwijst naar een wetsvoorstel van Renaat Landuyt (wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de invoering van een eerlijke huurprijs betreft). Daarin wordt voorgesteld een eerlijke huurprijs in te voeren die berekend wordt aan de hand van het kadastraal inkomen. Brugge zal dit wetsvoorstel aan het KCVS bezorgen (zit in bijlage).
- Gent merkt op dat er op Vlaams niveau een werkgroep actief is om een “**huurrooster**” vast te leggen. Het KCVS vraagt bij het kabinet Van den Bossche de stand van zaken van deze werkgroep na.

Inmiddels heeft het kabinet laten weten dat de studie uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen, is verlengd tot het voorjaar van 2011.

- Brugge: zijn er reeds woningen in **beheer**?
Gent: het stedelijk huurkantoor zal beginnen met een aantal woningen van het AG SOB. De coördinator zal als belangrijkste taak hebben om eigenaars te overtuigen om te verhuren aan het stedelijk huurkantoor. De eigenaars van woningen die onbewoonbaar verklaard werden, zullen ook gecontacteerd worden om kennis te maken met het pakket van diensten van het stedelijk huurkantoor.
- Antwerpen heeft begrip voor de vrees van de **SVK's** en vreest dat de verhuurders eerder geneigd zullen zijn om aan het stedelijk huurkantoor te verhuren ipv aan het SVK.
Gent: deze vrees is ongegrond. Er wordt een andere dienstverlening aangeboden door het SVK (gratis) en door het stedelijk huurkantoor (betalend). Er is ook een samenwerking voorzien met een gemeenschappelijke intake waar de verhuurder wordt doorverwezen naar de meest aangepaste optie.
- KCVS: wanneer start het stedelijk huurkantoor op? Hoe worden de **kostenpercentages** berekend die aan de verhuurder worden aangerekend?
Gent: er wordt een vzw opgericht en de opstart zal zo snel mogelijk gebeuren. De kostenpercentages zijn bepaald op basis van de kost van de dienstverlening door het stedelijk huurkantoor voor de verschillende pakketten van dienstverlening.

3. Woningkwaliteit SVK's: vervolgtraject:

3.1 Een overzicht opstellen van de bestaande samenwerking tussen de centrumsteden en de SVK's

- **Mechelen:**
de nieuwe coördinator van het SVK is in 2009 gestart. Het SVK beheert een 30-tal woningen. De samenwerking tussen de stad en het SVK situeert zich op het vlak van dossierverwerking. Er is ook een samenwerking tussen het SVK en Woonwijzer. Wegens een tekort aan personeel is er geen samenwerking op het vlak van kwaliteitscontrole.

- **Hasselt:**
Het SVK beheert 40 woningen. Ze zijn allemaal gecontroleerd door de stad en hebben gratis een conformiteitsattest ontvangen. De controle gebeurde binnen een week.
Het SVK is gestart met de overname van de OCMW-woningen. Er is een soepele samenwerking tussen de stad en het SVK. Daarvoor zijn geen convenanten afgesloten. Het SVK houdt ook een zitdag bij de stad.

- **Sint-Niklaas:**
Gent merkt op dat Sint-Niklaas een instappremie van 1000 euro aan het SVK toekent om de woning instapklaar te maken. Het KCVS zal checken of deze premie nog bestaat.

Inmiddels heeft de stad Sint-Niklaas laten weten dat de premie nog steeds bestaat.

Er wordt een stedelijke sociale installatiepremie toegekend aan het SVK van 1.000 euro voor elke nieuwe woning die in huur wordt genomen. De bewoner van een woning van het SVK kan een stedelijke sociale verhuursubsidie krijgen indien hij/zij geen recht heeft op een huursubsidie van een andere overheid. De voorwaarden zitten in bijlage aan het verslag gevoegd.

Aantal woningen waarvoor een stedelijke sociale installatiepremie werd uitbetaald:

2007: 11

2008: 8

2009: 26

2010: 10

- **Brugge:**
De stad kent een premie toe die gelijk is aan drie maanden huur aan het SVK voor elke bijkomende woning die via het SVK wordt verhuurd. Mede dankzij deze premie beheren de 2 SVK's samen 450 woningen.
De premie legt geen kwaliteitseisen op. Volgens het SVK wordt de premie gebruikt om de periode van leegstand op te vangen. De premie is zo succesvol dat het budget uitgeput geraakt.
Bijkomend worden jaarlijkse middelen uit het Vlaams Stedenfonds (sinds 2008 : 225.000 EUR.) toegekend aan de SVK's voor investeringen in nieuwe woningen en renovatie van eigendom of langlopende huurcontracten (>20j) .

Het conformiteitsattest is betalend.

- **Hasselt:**
Signaleert een probleem bij het onderzoek naar de toekenning van een REG-premie. Hoewel Wonen Vlaanderen een conformiteitsattest toekent, vindt de inspecteur voor de REG-premie nog voldoende strafpunten om de premie te weigeren.

3.2 Hoe ziet een optimale samenwerking eruit? Wat zijn de kritische succesfactoren om al dan niet samen te werken?

- **Voldoende personeel** bij Wonen Vlaanderen wordt door de meeste leden als een absolute randwaarde genoemd. Nu is er vaak een lange wachttijd vooraleer er tot controle wordt overgegaan.

Gent wijst in dat verband op een dossier waarin ze twee jaar hebben moeten wachten op een controle door Wonen Vlaanderen. Mechelen zegt dat er drie maanden verloopt tussen het doorsturen van het dossier en de controle door Wonen Vlaanderen. Brugge wijst erop dat de termijn van drie maanden begint te lopen na de melding van de klacht. Mechelen haalt aan dat bij Wonen Antwerpen ook gevraagd wordt om de klacht zelf door te sturen zodat de exacte datum van de klacht bekend is.

- Als Vlaanderen stedelijke controleurs wil inzetten voor de controle van de woningkwaliteit van SVK-woningen, dan vindt Antwerpen het belangrijk dat de stad nog zelf een **eigen kwaliteitsbeleid** kan blijven voeren (bijvoorbeeld keuringsattesten gas en elektriciteit eisen bij aanvraag CA).
- Dat er vaak geen overeenstemming is in de **beoordeling** door Wonen Vlaanderen en door de stad wordt ervaren als een knelpunt. Antwerpen vreest echter dat dit verschil in beoordeling er steeds wel zal zijn, ook tussen de stedelijke en Vlaamse controleurs onderling. Een beoordeling is immers steeds voor een deel subjectief.
- Nog een verschilpunt ligt in de **werkwijze** van de controleurs. De inspecteurs van Wonen Vlaanderen gaan steeds op afspraak, de stedelijke controleurs gaan vaak zonder afspraak.
- De leden van de werkgroep pleiten voor voldoende **opleiding** voor de controleurs van Wonen Vlaanderen en van de stedelijke controleurs.
- Er wordt ook gewezen op een **personeelsprobleem** bij Wonen Vlaanderen: bij ziekte of langdurige afwezigheid van personeelsleden krijgt Wonen Vlaanderen geen vervanging. Antwerpen heeft daarom een proefproject opgestart waarbij stedelijke controleurs de controle van Wonen Vlaanderen overnemen in het kader van een aanvraag huursubsidie, en meer bepaald voor het projectgebied Deurne Noord en voor gezinnen die uit een transitwoning komen (doel: doorlooptijd verkorten). Ook de SVK's kunnen een technische controle aanvragen bij de stad vooraleer ze nieuwe woningen inhuren. Indien de eigenaar eveneens keuringsattesten kan voorleggen en het pand geen stedenbouwkundige inbreuken vertoont, kan er een conformiteitsattest worden uitgereikt. Tot op dit moment heeft het SVK echter nog geen vraag hiertoe ingediend.

4. Conformiteitsattest: vervolgtraject:

- Hoe het conformiteitsattest uitwerken om het te laten functioneren als een efficiënt instrument van kwaliteitsbewaking?
- Antwerpen heeft het **KIS-project** (Kottoezicht in de studentenbuurt) ontwikkeld:
 - Eigenaars worden aangemoedigd om het conformiteitsattest aan te vragen.
 - Het conformiteitsattest zal een element zijn in het kwaliteitslabel dat nog in ontwikkeling is.
 Database Kotweb: Verhuur van studentenkamers via Kotweb: verplicht conformiteitsattest als een van de voorwaarden.
- Gent vindt de huidige **geldigheidsduur** van 10 jaar te lang.
- Mechelen: Stip (studentenvoorzieningen) van de Katholieke Hogeschool Mechelen helpt studenten een studentenkamer te vinden. Stip **verplicht** een conformiteitsattest voor de koten die via hen worden verhuurd.
- Gent screent de studentenkamers. In het technisch verslag wordt vermeld dat er een conformiteitsattest kan aangevraagd worden indien de woning in orde is.
- Gent en Antwerpen vermelden dat er een conformiteitsattest wordt gevraagd om een **ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring op te heffen**. Het mogelijk maken van het opheffen van een ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring door een conformiteitsattest kan het conformiteitsattest versterken als instrument.

- Het conformiteitsattest **verplicht** maken via een vergunning voor kamers kan het instrument ook versterken.
- In Gent gaan de controleur Wonen en Bouwtoezicht in één dienst werken.
De preventionisten van de brandweer en de controleur Wonen werken samen op het terrein. Op termijn zullen de preventionisten een checklist krijgen zodat de controleur Wonen beter zijn prioriteiten zal kunnen bepalen.
- Brugge is opgedeeld in sectoren. Per sector moet één controleur alle aspecten controleren. Brugge vreest dat deze werkwijze zal leiden tot middelmatigheid van de controles.
- Antwerpen wil bovenstaande vraag nog aan de kwaliteitsambtenaar voorleggen en stuurt de info dan door.

5. Varia

- Datum volgende vergadering: 18 november van 13 uur tot 15 uur in zaal 4, VVSG-gebouw
- Op de agenda: noodkoop