

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP PRIVATE HUURMARKT

Vergadering dinsdag 16 november 2010 , 13.30 – 15.30 u – VVSG, zaal 2

Verslag

Aanwezigen:

Aalst: Ann Renneboog

Leuven: Kathleen Lambié

Antwerpen: Joke Vandorpe

Brugge: Anne-Marie Dupont

Gent: Irminde Vermandere

Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen: Hilde Van den Bosch, Luc Bollaert

Departement RWO, afdeling Woonbeleid: Lize Haagdorens

Kabinet Van den Bossche: Benediekt Van Damme

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Oostende: Fleur Baerten

Mechelen: Caroline Van Steen

Genk: Fabio Amorosi

Kortrijk: Filip Canfyn

Roeselare: Bart de Witte

1. Goedkeuring verslag van de vergadering d.d. 28 september 2010

Gent vraagt aanpassing van het verslag: bij punt 4 ivm het conformiteitsattest (p. 4) mag de laatste zin van de 5de paragraaf geschrapt worden (in dat geval kan.....verhuurd worden). Om te verhuren via Kot@gent vragen wij enkel een positief brandweerattest, geen conformiteitsattest.

Het verslag wordt aangepast en opnieuw aan de leden van de werkgroep bezorgd.

2. Woningkwaliteit SVK's: vervoltraject

2.1 Toelichting door Hilde Van den Bosch (Wonen-Vlaanderen, afdelingshoofd Afdeling Wonen)

Hilde Van den Bosch licht de vraag naar de woningkwaliteitsonderzoeken van SVK-woningen door de centrum-steden toe.

Enkele jaren geleden stelde het VOB vast dat de woningen die via het SVK worden verhuurd, niet altijd voldeden aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. Het VOB vroeg toen aan Wonen-Vlaanderen om regelmatig screenings bij SVK-woningen uit te voeren. Wonen-Vlaanderen is op die vraag ingegaan en na de nodige afspraken zijn heel wat SVK-woningen gescreend.

Bij het uitwerken van de REG-premie aan de eigenaar- verhuurder die zijn woning via het SVK verhuurt is in overleg met het Vlaams Energie Agentschap afgesproken dat een aanvraag voor een subsidie voor dakisolatie, voor de vervanging van enkel of dubbel glas door hoogrendementsglas en voor de vervanging van een verwar-

mingstoestel door een condensatieketel slechts gehonoreerd wordt als de woning volledig conform is aan de Vlaamse Wooncode.

In het kader van de aanvraag van een dergelijke REG-premie door SVK's heeft Wonen-Vlaanderen 1.200 woningen gescreend. Uit een intern rapport blijkt dat vele SVK-woningen niet conform zijn.

Veel bewoners van SVK-woningen ontvangen een huursubsidie. Daarbij wordt er verondersteld dat de woningkwaliteit in orde is. Deze veronderstelling blijkt dus foutief te zijn.

Hilde Van den Bosch schetst de kerntaken van Wonen-Vlaanderen op het vlak van woningkwaliteitsonderzoeken:

- 1) Onderzoeken in het kader van tegemoetkomingen voor particulieren: renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie en de huursubsidie.
- 2) Procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen: in eerste aanleg door de decentrale diensten en in tweede aanleg, in beroep, door de centrale dienst.
- 3) Het verzorgen van opleidingen voor de gewestelijke controleurs: van Wonen-Vlaanderen en van het agentschap Inspectie RWO
- 4) Het verzorgen van opleidingen voor onderzoekers van gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, sociale verhuurkantoren.
- 5) Toelichtingen voor andere instanties zoals politie, OCMW, ...

Als supplementaire taak verzorgt Wonen-Vlaanderen de screening van SVK-woningen op vrijwillige basis en woningonderzoeken in het kader van de REG-premie voor SVK's. In dit kader werden +/- 1200 woningen onderzocht.

Nu ligt de vraag van de SVK's voor naar onderzoeken van de kwaliteit van al hun woningen.

Wonen-Vlaanderen stelt vast dat de SVK's meer aandacht hebben voor het probleem van de woningkwaliteit. Ze beschikken echter in veel gevallen over onvoldoende know-how of personeel. Het VOB is vragende partij voor onderzoeken door een externe instantie (meer slagkracht tav de eigenaar).

Focus van de onderzoeken komt te liggen op woningen die nieuw in huur genomen worden. Voorwaarde is dat de controleurs snel ter plaatse kunnen zijn en dat de SVK's snel over de onderzoeksresultaten kunnen beschikken (binnen de twee weken).

Het kabinet van Vlaams minister Van den Bossche vraagt nu concreet aan de centrumsteden of zij willen meewerken aan de screening van de SVK-woningen.

Hilde Van den Bosch heeft de verslagen van de werkgroep "private huurmarkt" gelezen en vastgesteld dat er een grote verscheidenheid is tussen de centrumsteden op het vlak van de woningkwaliteitsonderzoeken bij de SVK-woningen: er is al dan niet samenwerking met de SVK's, met al dan niet een samenwerkingsakkoord, er wordt al dan niet een conformiteitsattest afleverd, al dan niet gratis, de controle gebeurt al dan niet onmiddellijk bij de nieuwe in huurneming van de SVK-woning.

De concrete vragen aan de centrumsteden luiden: hoe kan de centrumstad aangemoedigd worden om de kwaliteitscontrole van een SVK-woning door een eigen controleur te laten uitvoeren, hoe kan de werkwijze in alle centrumsteden eventueel gestroomlijnd worden?

2.2 Bespreking

- **Antwerpen** wil graag weten of deze vraag enkel aan de centrumsteden is gesteld. Hilde Van den Bosch antwoordt positief en stelt daartoe gegronde redenen te hebben: de centrumsteden hebben veel ervaring met kwaliteitsonderzoeken en beschikken over een groot aantal SVK-woningen. In sommige gevallen bestaan er reeds samenwerkingsverbanden met de SVK's. Eventueel zal later dezelfde vraag gesteld worden aan de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Er zijn

momenteel 39 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, 2 (Roeselare en Genk) van de 13 centrumsteden zitten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

- **Brugge** heeft vraagtekens bij sommige intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die subsidies krijgen voor lokaal woonbeleid. Sommige wenden de middelen niet aan om de opgelegde taken uit te voeren en dit terwijl de centrumsteden geen financiële middelen krijgen om hun taken uit te voeren.

Brugge geeft premies aan SVK's waarbij geen kwaliteitseisen gesteld worden. Dit is historisch te verklaren want SVK's zijn gegroeid vanuit Welzijn. Bij Welzijn zijn andere visies op kwaliteitsbewaking, de focus ligt er immers op begeleiding van de huurder.

- Hilde Van den Bosch is er zich van bewust dat de SVK's vanuit Welzijn zijn gegroeid. Het is echter de bedoeling om een mentaliteitsverschuiving te realiseren waarbij ook meer de nadruk komt te liggen op kwaliteitsbewaking, naast de poot van welzijn. Deze nieuwe visie zal ook duidelijk tot uiting worden gebracht bij de nieuwe VOB-subsidiëring.
Het VOB is trouwens ook vragende partij om meer aandacht te besteden aan kwaliteitsbewaking.
- **Antwerpen** heeft reeds een aanbod gedaan aan SVK's om de woningen die nieuw in huur worden genomen, op voorhand te screenen op hun kwaliteit en gratis een conformiteitsattest toe te kennen. Slechts 1 aanvraag vanuit SVK hiertoe is tot nu toe (recent) ontvangen. De drempel voor eigenaars is volgens SVK te groot (tijdsbestek, betalende keuringsattesten, controle op stedenbouwkundige overtredingen, ...). SVK geeft aan zelf voldoende kennis te hebben rond woningkwaliteit.
- Hilde Van den Bosch stelt nochtans vast dat de SVK's meer aandacht hebben voor het probleem van de woningkwaliteit. Ze beschikken echter in veel gevallen over onvoldoende know-how of personeel en zijn vragende partij voor onderzoeken door een externe instantie (meer slagkracht tav de eigenaar).

De renovatiepremie, de VAP en REG-premie zullen geïntegreerd worden. Ze zullen ook ingezet worden om de eigenaar die verhuurt via een SVK aan te moedigen om aan de kwaliteit van de woning te werken.

De focus van de kwaliteitsonderzoeken zou liggen op woningen die nieuw in huur genomen worden. Voorwaarde is snel ter plaatse kunnen zijn en snel over de onderzoeksresultaten kunnen beschikken (binnen de twee weken).

- **Gent** legt uit dat zij een kwaliteitscontrole uitvoeren bij de in huurneming van nieuwe panden en bij de wijziging van huurder.
- **Leuven** wijst erop dat er momenteel weinig nieuwe in huurnemingen van panden zijn. De financiering van de SVK's is van die aard dat op een bepaald moment het financieel niet meer interessant is om bijkomende panden in huur te nemen. Leuven pleit ervoor om bij de vraag tot kwaliteitsonderzoeken door de centrumsteden het ganse verhaal in ogenschouw te nemen, dus ook de financiering van de SVK's.
- Hilde Van den Bosch wijst erop dat er momenteel een SWOT-analyse van de SVK's lopende is. De aspecten kwaliteitsbewaking, financiën en toezicht komen daarbij aan bod. Ze heeft geen idee omtrent de timing.
- **Brugge** merkt op dat zij hebben geprobeerd de SVK's en de SHM's tot samenwerking te bewegen op allerlei vlakken, maar dat dit niet gelukt is.
- Ook in **Antwerpen** heeft men geprobeerd om samenwerking tussen de SVK's en SHM's tot stand te brengen, bv. op het vlak van klusjes, op het vlak van centrale inschrijvingen en van woningonderhoud. Beide pistes staan momenteel on hold. Op vlak van woningonderhoud is een eenvoudigere samenwer-

king gevonden met een sociaal-economiebedrijf van de stad. Mbt centrale inschrijvingen is de tijd nog niet rijp (zowel SHM als SVK voelen nog de naweeën van hun eigen fusie/personele unie).

- **Gent** licht toe dat zij een convenant hebben afgesloten met de SVK's waarbij financiële middelen worden toegekend (convenant in bijlage aan het verslag).
Als evaluatiecriterium is het aantal conformiteitsattesten ingeschreven. Dit heeft als effect dat de SVK's een inspanning leveren om conformiteitsattesten aan te vragen.
- **Brugge** stelt voor dat de Vlaamse overheid in haar subsidieregeling van de SVK's het conformiteitsattest als verplichting opneemt. Net als Leuven pleit Brugge er ook voor om te werken op verschillende vlakken.
- **Leuven** vraagt om de kwaliteitsonderzoeken van SVK-woningen vooral te focussen op nieuwe in huurnemingen.
- Hilde Van den Bosch wijst naar cijfers van het VOB over nieuwe in huurnemingen. Daaruit blijkt dat ongeveer 1/3 van de nieuwe in huurnemingen in de centrumsteden plaatsvindt (cijfers in bijlage aan het verslag).

Roeselare heeft inmiddels laten weten dat het SVK in 2009 20 in plaats van 14 nieuwe woningen in huur heeft genomen.

- **Antwerpen** wil weten of de medewerking van de centrumsteden enkel gevraagd wordt voor de kwaliteitscontrole of ook voor het afleveren van het conformiteitsattest. Dat is belangrijk voor de inschatting van de werklust.
- Hilde Van den Bosch formuleert de vraag naar een afsprakenkader Gewest – centrumsteden mbt het onderzoeken van de kwaliteit van de SVK-woningen.

Het doel is de SVK's te ondersteunen inzake de woningkwaliteit van hun patrimonium.
De focus ligt op nieuwe in huur te nemen woningen.

Vraag: willen en kunnen de centrumsteden dit doen voor SVK-woningen op hun grondgebied en kan de werkwijze zoveel mogelijk gestroomlijnd worden?

Vaststelling: een aantal centrumsteden doen dit reeds, maar de werkwijze kan verschillen.
Van een aantal centrumsteden weten we het niet, bij een aantal gebeurt dit niet.

Voorstel uitgangspunten en werkwijze:

1. Het SVK moet beschikken over:
 - 1) een positief brandweerverslag
 - 2) een keuringsattest elektriciteit (moet aantonen dat installatie conform is)
 - 3) een keuringsattest gas (moet aantonen dat installatie conform is)
2. Onderzoeken: op jaarbasis betekent dit voor centrumstad x y aantal onderzoeken
3. Heeft de stad een eigen woningkwaliteitscontroleur?
4. Kan voorrang gegeven worden aan deze onderzoeken en dit binnen x tijd?
5. Conformiteitsattest wordt steeds uitgereikt en gratis?
6. Kan advies verstrekt worden over de te herstellen gebreken en de uit te voeren werken?
7. Is een opvolging mogelijk: bv. controle van de uitgevoerde werken via foto's, facturen of een nieuw OTP?

8. Kan eventueel ook de aangepastheid van de woning onderzocht worden (met het oog op een mogelijke huursubsidie)?
 9. Is er vraag naar opleidingen voor de gemeentelijke controleurs?
- Het KCVS merkt op dat de huidige vergadering vooral een verkennend karakter heeft. De leden van de werkgroep zijn medewerkers van de lokale besturen en dienen ook terug te koppelen met hun bestuur over de concrete vraag. Het is aangewezen om een goed beargumenteerde nota te maken die het KCVS kan voorleggen op het burgemeestersoverleg.
Het is ook duidelijk dat de steden vragen om het gehele plaatje te bekijken en aanpassingen door te voeren aan huidige regelgeving (bv. aanpassing financiering SVK's, aanpassing van renovatie-, VAP- en REG-premie op maat van de eigenaar-verhuurder via het SVK,...) vooraleer ze de bijkomende taak van kwaliteitsonderzoeken van SVK-woningen op zich nemen.

2.3 Voorstel uitgangspunten en werkwijze

a. Het SVK moet beschikken over:

- a. een positief brandweerverslag
- b. een keuringsattest elektriciteit (moet aantonen dat installatie conform is)
- c. een keuringsattest gas (moet aantonen dat installatie conform is)

Brandweerattest

Antwerpen: voorwaarde: voldoende personeel bij brandweer of brandtoezicht -> te bekijken.

Brugge: niet evident om een verslag van de brandweer te krijgen.

Leuven: geen brandweerverslag voor ééngezinwoningen, enkel voor opdelingen van de woningen.

Brugge: het is al niet evident voor de steden om iemand in te zetten voor een controle binnen twee weken. Indien er nog moet samengewerkt worden met de brandweer, is dat een bijkomende moeilijkheid.

Leuven: geeft geen conformiteitsattest als er geen stedenbouwkundige vergunning is en wil dit ook zo behouden.

Conclusie: een brandweerattest in een moeilijk haalbare kaart, zeker niet voor gezinswoningen.

Daar zijn immers geen normen voor. Een paar aspecten van brandveiligheid worden ondervangen in het technisch verslag.

Keuringsattest elektriciteit en gas

Leuven: het keuringsattest elektriciteit en gas is verplicht bij verkoop en bij verhuur van meer dan 9 jaar.

Conclusie: een keuringsattest elektriciteit en gas kan gevraagd worden maar er staat een kost tegenover voor de eigenaar. Dit kan een drempel zijn. Wel voorstander om keuringsattest elektriciteit en gas te behouden als vereist voor het conformiteitsattest.

b. Onderzoeken: op jaarbasis betekent dit voor centrumstad x y aantal onderzoeken

Hilde Van den Bosch heeft de cijfers van het VOB over nieuwe in huurnemingen van woningen geciteerd en vraagt zich af of deze cijfers correct zijn. De tabel met de cijfers zit bijgevoegd bij het verslag. De leden van de werkgroep worden gevraagd deze cijfers eens te checken.

Antwerpen stelt dat er nu minimum 50 nieuwe SVK-woningen per jaar bijkomen (convenant aanwerving prospectiemedewerker).

c. Heeft de stad een eigen woningkwaliteitscontroleur?

Brugge: 8 controleurs, verdeeld over verschillende wijken. Ze hebben verschillende taken: kwaliteitscontrole, premies, leegstand, aanplakking bouwvergunningen.

Antwerpen: 8 à 10, zal het navragen.

Aalst: 2 technische controleurs bij de dienst Volksgezondheid. Deze verrichten ook verschillende taken waaronder kwaliteitscontroles.

Leuven: 1,5, ook bevoegd voor leegstand.

Gent: 6, waarvan 2 constant op het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft werken, 1 op kamers wordt ingezet en 3 beschikbaar zijn voor de reguliere werking. Vanaf januari werken de controleurs samen met de dienst Stedenbouw.

d. Kan voorrang gegeven worden aan deze onderzoeken en dit binnen x tijd?

Gent: ja, valt binnen de afspraken van het convenant.

Leuven: neen

Aalst: ja

Antwerpen: prioriteitenlijst reeds opgemaakt, moet dus terug afgetoetst worden.

Brugge: geen prioriteitenlijst, zou dus kunnen.

e. Conformiteitsattest wordt steeds uitgereikt en gratis?

Gent: conformiteitsattest is niet verplicht, wordt gratis uitgereikt.

Het aantal conformiteitsattesten is wel een evaluatiecriterium in de convenant van de stad met de SVK's waardoor SVK's een conformiteitsconvenant voor hun woningen aanvragen.

Leuven: attest is niet verplicht en is niet gratis. Leuven is wel bereid om te bekijken om het gratis te maken.

Aalst: het conformiteitsattest is verplicht bij een nieuwe inhuring en wordt gratis afgeleverd.

Antwerpen: attest niet verplicht, gratis.

Brugge: niet verplicht, niet gratis.

Aalst: de SVK-ambtenaar geeft bij een mogelijke nieuwe inhuurneming advies over de kwaliteit van de woning en de uit te voeren werken. Ook als de eigenaar-verhuurder verkiest om zijn woning niet via het SVK te verhuren, dan heeft hij wel het advies gekregen en kan hij dit eventueel opvolgen.

f. Kan advies verstrekt worden over de te herstellen gebreken en de uit te voeren werken?

g. Is een opvolging mogelijk: bv. controle van de uitgevoerde werken via foto's, facturen of een nieuw OTP?

Brugge: zonder extra-budget zal het moeilijk worden voor de stad om deze taken uit te voeren.

Leuven wil weten of de wettelijke termijn (60 dagen) voor het afleveren van het conformiteitsattest blijft gelden ?

Antwerpen: binnen Krotspot is opvolging van de werken voorzien.

Gent: in het project Ledeberg Leeft is er een extra-budget voorzien voor de opvolging van de werken. In het studentenproject hebben de eigenaars drie maanden tijd om werken uit te voeren.

Aalst: er wordt steeds advies verstrekt over de te herstellen gebreken en de uit te voeren werken.

Op het ogenblik dat een kandidaat-verhuurder zich aandient bij het SVK wordt er een afspraak georganiseerd voor een plaatsbezoek door de technisch medewerker van de dienst Woonbeleid en de technisch medewerker van de dienst Volksgezondheid. Deze stadsmedewerkers geven gratis en vrijblijvend advies aan de eigenaar-kandidaat verhuurder zodat deze op de hoogte is van gebreken in zijn woning. Hij krijgt een oplistening van werkzaamheden die uit te voeren zijn indien hij wenst samen te werken met het SVK en dus een conformiteitsattest dient te bekomen. De technische medewerker van het SVK volgt de werken verder op.

Indien de eigenaar-verhuurder opteert voor verhuring via de private huurmarkt, werd hij alvast door de stadsmedewerkers op de hoogte gebracht van de geldende Vlaamse kwaliteitsnormen.

Brugge is van oordeel dat eigenlijk een medewerker van het SVK de werken zou moeten opvolgen (binnen de subsidies die aan het SVK worden toegekend).

- h. Kan eventueel ook de aangepastheid van de woning onderzocht worden (met het oog op een mogelijke huursubsidie)? Dit betekent dat er vooraf bekeken wordt of de woning in aanmerking komt voor een huursubsidie. Zo wordt voorkomen dat er een nieuwe controle moet gebeuren bij de toekenning van de huursubsidie.**

De leden van de werkgroep vinden het toch net iets te veel gevraagd om ook dit aspect van onaangepastheid in de controle mee te nemen, voornamelijk omdat er geen duidelijke normen zijn om het aspect onaangepastheid te beoordelen.

- i. Is er vraag naar opleidingen voor de gemeentelijke controleurs?**

Brugge: ja zeker, heeft opleiding inmiddels gevolgd en was zeer tevreden.

Gent: ja

Leuven: ja

Conclusie: groot enthousiasme voor de opleiding voor de gemeentelijke controleurs.

Het KCVS besluit dat het nu om een verkennend gesprek gaat en dat er best een goed gemotiveerde nota op het Burgemeestersoverleg wordt voorgelegd op 18 januari. Om tijdig geagendeerd te geraken zou het KCVS tegen 11 januari deze nota willen ontvangen.

Hilde Van den Bosch vraagt om de samenwerking ook structureel te maken en te formaliseren. De leden van de werkgroep vragen om hier nog even mee te wachten.

2.4 Nieuwe initiatieven opleiding kwaliteitscontroleurs

Hilde Van den Bosch licht nog een nieuw initiatief toe op het vlak van opleiding van woningkwaliteitscontroleurs: de VDAB zal in samenwerking met de Afdeling Wonen een opleiding voor kwaliteitscontroleurs organiseren. 12 werkzoekenden (laag geschoold) kunnen deze opleiding volgen die in Antwerpen wordt georganiseerd. De nodige technische en sociale vaardigheden worden aangeleerd. Het gaat om een experiment. Na de opleiding moet in principe aan de deelnemers de mogelijkheid worden geboden om werkervaring op te doen via bv. een stage of een job. De Afdeling Wonen zoekt dus concreet vacatures voor kwaliteitscontroleurs met ingang van begin februari. De steden die vacatures hebben, worden verzocht dit te melden aan Hilde Van den Bosch.

Naast dit specifieke opleidingsinitiatief via de VDAB is er ook aan Escala/Syntra gevraagd om in de loop van 2011 een vorming voor de gemeentelijke controleurs te organiseren.

3. Afspraak

Het KCVS maakt zo spoedig mogelijk het verslag van de vergadering, het kabinet Van den Bossche of de bevoegde Vlaamse administratie stelt de nota voor het Burgemeestersoverleg op tegen 6 december. Het KCVS verspreidt deze nota aan de leden van de werkgroep die hun opmerkingen formuleren voor 24 december. Tegen 11 januari wordt de definitieve nota aan het KCVS bezorgd voor het Burgemeestersoverleg van 18 januari.

4. Varia

- Datum volgende vergadering: wordt later vastgelegd.