

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP PRIVATE HUURMARKT

Vergadering woensdag 1 februari 2012, 10.00 – 12.30 u – VVSG, zaal 3

Verslag

Aanwezigen:

Antwerpen: Joke Vandorpe, Ellen Vanbecelaere

Brugge: Marc Léonard

Mechelen: Helena Winckelmans

Roeselare: Luc Lepoutre

Oostende: Fleur Baerten

Kortrijk: Filip Canfyn

Wonen-Vlaanderen: Dorien Van Cauwenberghe, Ilse Baert (voor punten 1 en 2)

Kabinet Vlaams minister van Wonen: Benediekt Van Damme (voor punten 1 en 2)

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Annelies Storms

Verontschuldigd:

Aalst: Ann Renneboog

Gent: Irmine Vermandere

Hasselt: Koen Knevels

Leuven: Kathleen Lambié

Wonen-Vlaanderen: Lize Haagdorens

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry

1. Goedkeuring verslag van de vergadering d.d. 1 maart 2011

Het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.

2. Woningkwaliteit SVK-woningen: samenwerking Vlaanderen-centrumsteden: model van afsprakenkader

2.1. Toelichting stand van zaken door Dorien Van Cauwenberghe (Wonen-Vlaanderen, coördinator kwaliteitsbewaking)

Het KCVS heeft in maart-april 2011 bij de dertien centrumsteden de informatie verzameld over de bestaande samenwerking tussen de stad en de SVK's en gepolst naar de bereidheid en mogelijkheid van de stad om in een samenwerkingskader met de Vlaamse overheid te stappen. Deze info is verwerkt in fiches die aan het kabinet en Wonen-Vlaanderen zijn bezorgd. Het KCVS heeft de info eveneens in één nota gegoten zodat de steden ook onderling een zicht krijgen op de mogelijke samenwerkingsvormen tussen een SVK en de stad, met elkaar ervaring kunnen uitwisselen en elkaar mogelijk kunnen inspireren. Deze nota is rondgestuurd.

Dorien Van Cauwenberghe licht toe dat in de maanden juni-juli-augustus er overleg heeft plaats gevonden tussen Wonen-Vlaanderen en elke stad. Op basis van deze overlegondes is er een model opgesteld van afsprakenkader: "Afsprakenkader tussen de stad X, het sociaal verhuurkantoor Y en de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname." Het afsprakenkader laat ruimte voor lokale invulling.

Overzicht van de stand van zaken:

- Hasselt: ondertekend afsprakenkader reeds door Wonen-Vlaanderen ontvangen
- Sint-Niklaas : idem
- Mechelen: SVK moet nog ondertekenen

- Genk: reeds door College goedgekeurd
- Oostende: is ook klaar
- Leuven: begin maart in orde
- Aalst: goedgekeurd door College
- Antwerpen: ontwerp reeds opgestuurd
- Turnhout: wacht op de aanstelling van een onderzoeker
- Roeselare: SVK wil samenwerking realiseren over het ganse werkingsgebied: samenwerkingskader wordt afgesloten met Intergemeentelijk Samenwerkingsverband
- Brugge: de schepen is geïnteresseerd en is van plan mee te werken: wordt verder opgenomen door Wonen-Vlaanderen
- Gent: samenwerkingskader is in bespreking.

Opvallend is dat alle steden de afspraak maken dat er een conformiteitsattest wordt afgeleverd. In bijna alle steden wordt dit attest gratis afgeleverd. Soms wordt er een extra gevraagd, bv. Antwerpen vraagt bijkomend een keuringsattest voor gas en elektriciteit als voorwaarde voor het afleveren van een conformiteitsattest. .

Dorien Van Cauwenberghe verwacht dat tegen eind maart alle overeenkomsten zullen ondertekend zijn.

Benediekt Van Damme noemt dit een succes en toont zich tevreden over de samenwerking met het KCVS en de steden.

2.2. Extra punt: omzendbrief 2011/1 met richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking

Dorien Van Cauwenberghe brengt de Omzendbrief 2011/1 onder de aandacht. Deze omzendbrief bevat richtlijnen over het onderscheid tussen woningen en kamers in het kader van de woonkwaliteitsbewaking. Deze omzendbrief wil duidelijkheid scheppen in situaties waarbij verschillende vrienden in een huis samenwonen. De omzendbrief stelt dat er twee criteria in acht dienen te worden genomen: “bestemd voor” (de bestemming, de fysieke inrichting van het pand) en “gezin of alleenstaande” (het feitelijk gebruik van het pand).

Benediekt Van Damme verwijst naar de situatie van vrienden die samen in een huis wonen (bv. gewezen studenten die nog blijven samenwonen in een huis) en waarbij uit de feitelijke situatie blijkt dat zij op een duurzame wijze samenwonen. Duurzaam samenwonen vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren. In dit geval is er sprake van een woning en niet van kamers. Voor een gezin is dus een familiale verwantschap niet vereist. In geval van twijfel wordt er aangeraden om een beroep te doen op de Wooninspectie.

Antwerpen wordt momenteel geconfronteerd met een situatie waarbij vijf individuele jonge mannen samen in een huis wonen. De Stad beschouwt hen als een gezin en de woning dus als een eengezinswoning. De advocaat van de verhuurder betwist dit. De zaak is nog niet afgehandeld.

Kortrijk wijst ook op het verschil tussen een gezin dat duurzaam samenwoont, hetgeen een zekere affectie veronderstelt en bv. een groep Poolse werknemers die in een huis samenwonen dat door hun werkgever wordt gehuurd. Kortrijk waarschuwt er ook voor dat de Omzendbrief niet mag leiden tot omzeiling van het verbod op opsplitsing van een gezinswoning in kamers.

Roeselare wijst ook op de impact van de domicilieringswetgeving (je kan als stad niet weigeren om iemand in te schrijven) en op de gevolgen van samenwonen en een gezin vormen in de sociale en fiscale wetgeving.

Brugge wil weten hoe het dan zit met het kangoeroewonen. Dorien Van Cauwenberghe wijst erop dat dit wettelijk is geregeld. Voor meer info, zie <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13908>

Roeselare haalt ook aan dat er steeds meer werkgevers zijn die op zoek zijn naar huizen om hun werknemers tijdelijk te huisvesten. Deze worden daar niet gedomicilieerd. Vaak worden deze mensen in gezinswo-

ningen gehuisvest. Roeselare ziet dit fenomeen steeds meer opduiken maar geeft aan over voldoende instrumenten te beschikken om dit probleem aan te pakken.

Ook Kortrijk kent dit fenomeen. Het gaat veelal om Polen die volkomen legaal in grote bedrijven werken en die tijdelijk in toeristenkamers wonen. Kortrijk heeft een “logica Wonen” ontwikkeld en maakt daarbij enkel het onderscheid tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen. Dit document wordt als bijlage aan het verslag rondgestuurd.

Dorien Van Cauwenberghe wijst op het probleem waarbij het aantal woonentiteiten gewijzigd wordt na het O/O besluit om alzo te ontsnappen aan de verdere procedure. Het louter wijzigen van het aantal woonentiteiten volstaat echter niet om het besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op te heffen.

Antwerpen ervaart een gelijkaardig probleem bij een herstellvordering. In dergelijk geval moet de stad de aansluiting bij de herstellvordering herschrijven.

Mechelen kent de aangehaalde problematiek ook en beschouwt de situatie in dat geval als een totale renovatie. Het O/O besluit wordt pas opgeheven na bewijs van een goede woonkwaliteit.

Dorien Van Cauwenberghe wenst in een aankomende wijziging van de Vlaamse Wooncode de opheffing in de aangehaalde situatie enkel maar mogelijk te maken indien de woningkwaliteit voldoet aan de regels.

Afspraak: het KCVS stuurt de omzendbrief rond. Indien er nog opmerkingen of bedenkingen zijn, kunnen deze aan het KCVS bezorgd worden.

3. Hervorming SVK-sector

Benediekt Van Damme kan nog geen toelichting geven over de hervorming van de SVK-sector aangezien er op regeeringsniveau nog geen IKW heeft plaatsgevonden.

Binnen de steden leeft deze hervorming zeker aangezien er een goed contact is tussen de steden en de SVK's die op hun grondgebied actief zijn. De steden beschouwen de SVK's als een belangrijke partner om op de private huurmarkt betaalbaar en kwaliteitsvol wonen mogelijk te maken.

De steden pleiten er voor dat het nieuwe erkennings- en subsidiëringsbesluit de groei van het aantal SVK-woningen steeds moet blijven stimuleren, ook in grotere SVK's. Er moet rekening worden gehouden met de specifieke stedelijke context, namelijk een grotere private huurmarkt, hoog aantal inschrijvingen, ... die de noodzaak van een blijvende groei als gevolg heeft.

Ook fusering mag financieel niet afgestraft worden. In Antwerpen gaan de 3 SVK's fuseren (zowel eigen initiatief als vraag van de stad) maar verliezen hierdoor 2 basissubsidies + financiële stimulering verdere groei valt weg. Spijtig want voor de stad is het belangrijk dat het SVK verder blijft groeien.

In Brugge zijn er twee SVK's actief, het SVK van het OCMW en SVK Sovekans dat actief is in verschillende gemeenten waaronder Brugge. Dit uitgebreide actiegebied bemoeilijkt een fusie van beide SVK's.

In Oostende is er één SVK actief dat een koepel vormt met het SVK Bredene. In Roeselare is er één SVK voor de regio Roeselare.

4. Integratie Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode – ontvoogding gemeenten op het vlak van kwaliteitsbewaking

Momenteel wordt de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode voorbereid. Een van de maatregelen betreft de ontvoogding van het lokaal bestuur op het vlak van kwaliteitsbewaking. Het kabinet wil de criteria voor deze ontvoogding vastleggen in een uitvoeringsbesluit. Aan de steden wordt gevraagd welke criteria zij zien om ontvoogd te worden.

In de discussie kwamen volgende elementen aan bod:

- Al dan niet noodzaak aan voorwaarden?

Kortrijk vraagt zich af of het noodzakelijk is om voorwaarden te stellen aan de ontvoogding. Als een stad wil ontvoogd worden, dan betekent dit toch dat de stad zich in staat acht om die taak op zich te nemen. Betutteling door de Vlaamse overheid is niet nodig, de overheid dient vertrouwen te hebben in het lokaal bestuur.

Andere leden van de werkgroep, waaronder Antwerpen en Roeselare, zijn van oordeel dat de Vlaamse overheid wel degelijk voorwaarden kan verbinden aan de ontvoogding. Er wordt voornamelijk verwezen naar de voorwaarden die verbonden zijn aan de ontvoogding in het kader van ruimtelijke ordening. De gemeente moet in dat geval beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen.

Door voorwaarden te stellen wil de Vlaamse overheid er zich van verzekeren dat de ontvoogde stad wel degelijk haar taak op het vlak van kwaliteitsbewaking opneemt.

- Welke voorwaarden?

In de discussie kwamen verschillende mogelijke voorwaarden naar voren:

- Engagement van de stad om kwaliteitsbewaking naar behoren uit te voeren;
- Beschikken over een eigen controleur. Al dan niet een diplomavereiste opleggen of een zekere technische kennis vereisen.
- Beschikken over register ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen
- Minimale criteria, geen extra administratieve lasten opleggen

- Hoever gaat ontvoogding?

Er werden ook vragen gesteld over de mate van ontvoogding:

- De Inspectie heeft vandaag een politionele bevoegdheid om inbreuken op de Wooncode vast te stellen: vraag om deze bevoegdheid ook aan de lokale controleurs te geven;
- Gerechtiglijk luik: nu maakt het Gewest het PV op en stelt Wooninspectie een herstellvordering in, de stad sluit zich meestal aan bij de herstellvordering. Valt het gerechtelijk luik ook onder de ontvoogding? Vraag om gerechtelijk luik ook over te hevelen naar de stad.
- Geen sanctie voor stad die zich niet wil laten ontvoogden.
- Zal de mogelijkheid geboden worden om strenger te zijn bij de beoordeling van de woningkwaliteit?
- Is een ontvoogding in pakketten mogelijk? Waarbij de stad kiest voor welke taken zij al dan niet ontvoogd wordt (bv. al dan niet politionele bevoegdheid voor lokale controleur, al dan niet overheveling van het gerechtelijk luik, ...)

Afspraak: de leden van de werkgroep krijgen de kans om nog andere voorstellen voor criteria te formuleren en bezorgen deze aan Annelies.

Overzicht van de na de vergadering ontvangen reacties:

- Antwerpen: mogelijke criteria voor een eventuele ontvoogding van steden en gemeenten op vlak van woningkwaliteitsbewaking. Daarbij kwamen volgende zaken uit de bus:

Wat zeker mogelijk is/moet zijn:

- minstens een onderzoeker, die de nodige verslagen kan opmaken en advies kan geven aan de burgemeester. Wij zijn geen voorstander van bepaalde minimum-kwalificaties voor deze persoon.
- blijf geven van een visie op wonen en/of een concreet beleid. Bijvoorbeeld aan de hand van een beleidsdocument. Dit zou ook kunnen blijken uit het feit dat er een concreet opvolgbeleid is (opvolging van OGO-panden, sociaal beheer, etc).

Eventueel dachten we ook nog aan:

- een eigen inventaris van OGO-panden beheren

- Mechelen: opmerkingen-bedenkingen bij ontvoogding gemeenten op het vlak van kwaliteitsbewaking:

- eerder negatieve bedenkingen:
 - Blijft de objectiviteit gewaarborgd als de dossiers niet meer naar Wonen-Vlaanderen worden overgemaakt? Nu werken we met het officieel advies van Vlaanderen, dit kunnen we niet naast ons neerleggen. We willen alle dossiers op eenzelfde wijze behandelen en dat lukt goed nu. De vrees bestaat dat ongewild, sommige dossiers toch een andere behandeling zullen krijgen.
 - Er is nu al geen controleur meer op de dienst. Er moet door andere collega's worden ingesprongen om de controles gedaan te krijgen. Wanneer we alles zelf zouden doen is er veel meer personeel nodig. Zowel voor de controles als voor de administratie.
 - We hebben nu binnen de stad al een 'stedelijke opvolging'. Hierbij geven we de eigenaar de kans om de nodige gebreken binnen een vastgestelde termijn te herstellen. Indien de woning na afloop van deze termijn nog steeds niet in orde is, wordt het dossier toch nog doorgestuurd naar Wonen-Vlaanderen. Onze ervaring leert ons dat deze stedelijke opvolging veel minder indruk maakt op de mensen. Eigenaars leggen ons schrijven makkelijk naast zich neer. Nu hebben we nog Wonen-Vlaanderen, maar wanneer ook dat wegvalt, zullen we veel minder impact hebben op de eigenaars en zullen woningen veel minder snel hersteld worden. We hebben dan minder drukkmiddelen.
- eerder positieve bedenkingen:
 - Behandeltermijn wordt korter. We moeten niet meer wachten op advies van Wonen-Vlaanderen. Toch hebben wij als stad nog geen problemen gehad met deze 'wachterperiode'. We hebben ook geen klachten van mensen dat ze te lang op het resultaat moeten wachten. Voor ons werkt de huidige procedure goed.

- Oostende: de Stad Oostende is geen vragende partij om zelf in te staan voor de woningonderzoeken. Het huidige systeem werkt zeer goed en garandeert ook de nodige objectiviteit daar het onderzoek door een inspecteur van Wonen Vlaanderen wordt uitgevoerd. Vanuit ons bestuur is de belangrijkste voorwaarde dat de ontvoogding een vrije keuze kan zijn maar dat het zeker geen verplichting mag worden. Indien steden kiezen voor ontvoogding moet dit kunnen maar steden en gemeenten die liever het huidige systeem behouden moeten ook in die mogelijkheid verkeren.

- Gent: de stad Gent heeft volgende opmerkingen/bedenkingen geformuleerd:

Stad Gent is voorstander voor een ontvoogding van het administratief luik zodat er geen advies van Wonen-Vlaanderen nodig is alvorens de burgemeester een besluit kan nemen. Het besluit van de burgemeester is dan uiteraard gebaseerd op het technisch verslag op basis van de Vlaamse Wooncode van de controleurs van de stad.

Stad Gent vindt het voor de hand liggend dat een gemeente wel over een eigen inventaris ongeschikt/onbewoonbaar moet beschikken alvorens er ontvoogd kan worden. Het lijkt ons niet nuttig om voorwaarden omtrent aantal onderzoekers/controleurs of opleiding ervan op te leggen.

Wonen Vlaanderen moet ons inziens geen controlerende rol opnemen maar veeleer de rol van beroepsinstantie.

Volgens ons is het wenselijk dat Wonen Vlaanderen instaat voor (verplichte) opleidingen van de controleurs van ontvoogde gemeenten, dit bevordert een eenvormig optreden.

Het lijkt ons wel noodzakelijk dat de steden/gemeenten een soort meldingsplicht hebben inzake de genomen besluiten zodat Wonen-Vlaanderen hier een controle kan over uitoefenen. Ook bij het 'stilzitten' van gemeenten moet Wonen-Vlaanderen over de nodige instrumenten beschikken om zelf te kunnen optreden.

Vooraleer over te kunnen gaan tot ontvoogding is een degelijke voorbereiding en voldoende voorbereidingstijd essentieel. Er zijn heel wat zaken die duidelijk moeten zijn en vragen die uitgeklaard moeten zijn vooraleer tot ontvoogding te kunnen overgaan, we denken aan:

- in welke mate zal ontvoogd worden, zullen bijvoorbeeld de huursubsidie-aanvragen ook behoren tot het pakket dat overgeheveld wordt?
- met voorgaande punt samenhangend een precieze meting van de werklust zowel wat betreft de uit te voeren controles als de volledige administratieve procedure hieraan verbonden, op vandaag kunnen we bepaalde zaken berekenen maar andere niet
- onderzoek van de noodzaak om de procedure zoals op vandaag wettelijk opgelegd bij te sturen/aan te passen
- kunnen gemeenten zelf hun IT systeem ontwikkelen, eventueel in samenspraak met Wonen Vlaanderen of wordt een centraal systeem uitgewerkt?

Bovenstaande items kunnen een belangrijke impact hebben op de personeelsformatie en de budgetten.

We stellen voor om een werkgroep op te richten waarin dergelijke vragen kunnen besproken/behandeld/onderzocht worden samen met Wonen Vlaanderen.

In de rand hiervan geven we graag nog even mee dat Wonen één van de weinige beleidsdomeinen is waarbij heel wat taken bij de gemeenten en steden liggen, maar waarvoor geen personeel gesubsidieerd wordt vanuit Vlaanderen.

- Leuven: we staan wel open voor die ontvoogding. We zijn wel geen vragende partij om het gerechtelijke luik over te nemen. Het werkt prima via de WI en we willen dat graag zo houden.

Wat betreft de voorwaarden sluiten we aan bij wat er al is gezegd:

- Eigen controleur (geen diplomatievereiste, wel moet er een goede opleidingsmogelijkheid voorzien zijn/ ontbreekt nu wel een beetje/ we hebben vooral nood aan meer vorming rond kwaliteitsbewaking van kamers/ kan dit misschien eens apart met de steden die ook een grote kamermarkt hebben bekeken worden?)
- Eigen register en belasting O/O
- Zo weinig mogelijk administratieve lasten (waar mogelijk vereenvoudiging)
- Beleidsnota of visietekst

We hebben wel nog wat praktische vragen:

- Hoe zit het dan met de beroepsprocedure? Blijft die bij gewest?
- Vervalt dan ook de opname op de gewestelijke inventaris? Nu is er in Leuven na besluit OO opname op gemeentelijke en gewestelijke inventaris; dit is voor eigenaars heel erg verwarrend want ze krijgen twee belastingen met verschillende reglementeringen en vrijstellingsmogelijkheden. Bij leegstand was dit voor de inwerkingtreding van het Grond- en pandendecreet ook het geval. Nu is dat veel duidelijker en vergissen mensen zich tenminste niet meer.
- Wat betekent de ontvoogding voor de controles die nu gebeuren door gewest rond huursubsidie (blijft dan de procedure lopen zoals nu en moet de stad ingeval van meer dan 15 strafpunten dus het advies van gewest volgen en de bijhorende administratie verzorgen?)

5. Varia

- Brugge wil weten waar info te vinden is over verkoop- en verhuurprijzen van woningen op haar grondgebied.

Antwerpen verwijst naar de website <http://www.kadaster.be/RealEstatePrices.aspx> . Op deze site kan je de vastgoedprijzen per gemeente bekijken. Ook kun je de prijsevolutie zien op 5 en 12 jaar en alle jaren (teruggaand tot 1985). Je kan deze dan ook uitzetten tov. een andere gemeente. De gegevens zijn exporteerbaar.

Wat de huurprijzen betreft, zal het KCVS de stand van zaken van het project "registratie van huurprijzen" opvragen.