

## Advies van de Vlaamse Woonraad

betreffende de volgende ontwerpen van besluit :

1. besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
2. besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten

---

### **Spoedadvies verleend op 2 oktober 2007.**

Het advies van de Vlaamse Woonraad is gesteund op de teksten van beide besluiten en bijbehorende bijlagen, overgemaakt aan de leden van de Woonraad op 25 september 2007.

De Vlaamse Woonraad is op 2 oktober 2007 bijeengekomen om spoedadvies uit te brengen over het besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten

Door het karakter van de hoogdringendheid was het voor de Woonraad niet mogelijk om een debat ten gronde te voeren. Dit advies bevat geen standpuntbepaling door de Woonraad als geheel in unanimité, noch een advies met meerderheids- en minderheidsstandpunt, gezien het binnen het korte tijdsbestek niet mogelijk was om gefundeerde standpunten te formuleren. Ook de diversiteit in de samenstelling van de Woonraad vergt een ruim overleg om tot een eensluidend advies te komen. De Woonraad werd bovendien pas opgericht, eigen administratieve ondersteuning is nog niet beschikbaar.

Door de Woonraad werd bijgevolg noodgedwongen geopteerd om een advies in te dienen onder de vorm van een olijsting van alle opmerkingen die door de individuele leden van de Woonraad op deze bijeenkomst werden geformuleerd, zonder prioriteitsstelling, uitgebreide toelichting of bespreking per opmerking. De leden van de Woonraad, aanwezig op de vergadering van 2 oktober 2007, hebben geoordeeld dat deze lijst van opmerkingen kan volstaan om te dienen als het spoedadvies betreffende beide besluiten.

Hierbij dient expliciet te worden opgemerkt dat deze weergave van opmerkingen door de leden van de Woonraad geen exhaustieve lijst van mogelijke opmerkingen en aandachtspunten vormt. Het advies beperkt zich tot de opmerkingen die binnen dit tijdsbestek werden geformuleerd.

Deze lijst van opmerkingen illustreert dat een verdere besprekingsmogelijkheid in de Vlaamse Woonraad had kunnen leiden tot waardevolle adviezen, indien er hiervoor meer tijd ter beschikking was gesteld.

### De Woonraad stelt unaniem :

1. De Woonraad betreurt dat de adviestermin te kort is.  
Hierdoor is het niet mogelijk om een voldoende debat te organiseren en aldus degelijk advies te kunnen formuleren, dat zowel de juridische, sociale, ruimtelijke als economische implicaties omvat. Het advies beperkt zich dan ook tot een inventaris van opmerkingen die door individuele leden ter verdere bespreking werden voorgelegd.
2. Toelichtingen en cijfermateriaal (onder meer inzake de bestaande toestand van de SHM's, impact van de maatregelen voor de verschillende actoren en doelgroepen) ontbreken om de teksten van de besluiten en de gevolgen t.o.v. zowel de sector als de woningmarkt in het algemeen, te kunnen beoordelen en interpreteren.
3. Het is noodzakelijk dat beide besluiten degelijk geëvalueerd worden na 1 en 2 jaar en dat deze evaluatiemomenten ook expliciet worden opgenomen in de teksten van de besluiten. De evaluatie moet ondermeer de impact op alle betrokken (lokale) actoren en (kandidaat-)huurders, de effecten van de proefperiode en de lokale toewijzingsreglementen bevatten. Bij de evaluatie dienen zowel de verschillende actoren, als de Woonraad betrokken te worden.

Verder wordt betreurd door diverse leden van de Woonraad, dat er te weinig voorafgaand overleg heeft plaats gevonden en te weinig terugkoppeling naar de actoren uit het werkveld werd georganiseerd.

Betreft de type-huurovereenkomsten wordt in elk geval door diverse leden van de Woonraad verzocht om toch nog dit overleg op korte termijn te voeren, gezien deze documenten grote praktische implicaties zullen hebben op het terrein. Er is bijkomend overleg noodzakelijk tussen verhuurders en huurders, onder meer via de organisaties die vertegenwoordigd zijn in de Woonraad. Dit werd expliciet gevraagd door onder meer : AES, VOB, VIVAS, VVSG, Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen.

## **1. Opmerkingen bij het Besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

### **1.1 Inkomensgrenzen**

- De gehanteerde inkomensgrenzen zijn te hoog. Het is wenselijk dat de overheid de beperkte overheidsbudgetten maximaal inzet voor de bevolkingsgroep die de financiële middelen ontbeert om zich een woning te verschaffen en werkelijk nood heeft aan bijkomende overheidssteun. Er is nood aan meer strakke voorrangregels voor de zeer zwakke woonbehoeftigen. Te hoge inkomensgrenzen in de gesubsidieerde huursector zorgen bovendien voor concurrentievervalsing met de niet-gesubsidieerde private huursector.
- Er is nood aan een efficiënte aanpak van structurele overschrijding van de inkomensvoorwaarden tijdens de duur van de huurovereenkomst ter garantie van de doorstroming van de zwakkere doelgroep op de sociale huurmarkt.
- Vraag betreffende de inkomensgrenzen : indien het inkomen van de huurder in de loop der jaren stijgt boven de inkomensgrens : kan de huurder dan in de sociale woning blijven of moet hij de woning verlaten?
- “art. 3, §2 + art. 29, §2,3° : de inkomensgrenzen die hier vermeld worden, mogen verhoogd worden met 1.500 euro per persoon ten laste. Gevraagd wordt om het bedrag per persoon ten laste op te trekken tot minimaal 2.600 euro (niet geïndexeerd in 2001), geïndexeerd is dit 2.900 euro, een bedrag dat nu reeds gehanteerd wordt door één van de actoren, namelijk het Vlaams Woningfonds.
- Art. 45 : voor iedere persoon ten laste wordt een korting in de huurprijs toegekend van 15 euro. Door de huidige regeling te vervangen door deze nieuwe regeling zullen sommige gezinnen een voordeel doen en anderen een nadeel. Gezinnen met 1 of 2 kinderen krijgen nu geen korting, door de nieuwe regeling krijgen zij wel een voordeel. Gezinnen met 3 of meer kinderen zullen wellicht nadeel ondervinden. Immers om een gelijk voordeel te hebben, mag de huurprijs voor een gezin met 3 kinderen maar 225 euro bedragen. Bij een hogere huurprijs doen zij nadeel.

### **1.2 Toewijzingsregels**

- Art. 33, §1, 1° en 2° en art. 3, §1, 3° : een kandidaat-huurder kan zich niet laten inschrijven in het register als een van de gezinsleden (dus ook minderjarige kinderen) een perceel grond bezit. Probleem : als een minderjarig kind een perceel grond verwerft, dan is dit het bezit van de minderjarige en niet van de ouders (die de huurder zijn). De ouder kan dit ook niet vervreemden zonder akkoord van de vrederechter. Voorstel om in art. 33, §1, 2° en eventueel ook 1° minderjarige kinderen te schrappen. Ook bij de inschrijvingsvoorwaarden moet het perceel grond geschrapt worden (dit staat vandaag ook niet bij de huidige inschrijvingsvoorwaarden).
- Met een sociale woonvoorraad die minder dan 6% van het totale woningpatrimonium bedraagt, kan men zich afvragen of men bij de toewijzing niet een sterkere voorrang moet toekennen aan de zwakste groepen. Zo blijft de toewijzing van woningen aan daklozen afhankelijk van voorwaarden die daklozen zelf niet in handen hebben. De SHM's wijzen

anderzijds op het risico op meer leefbaarheidsproblemen wanneer er een nog grotere voorrang zou zijn voor zwakke groepen, zoals bijvoorbeeld daklozen. Het valt echter te betwijfelen dat er een algemeen leefbaarheidsprobleem zou zijn, al zijn die er misschien wel in sommige wijken. Bovendien is er geen eenduidige relatie tussen het bestaan van leefbaarheidsproblemen en kenmerken van de bewoners. Sterkere voorrang lijkt dus wel te kunnen of toch althans in wijken die daarvoor voldoende draagvlak hebben of bij kleinschalige en goed geïntegreerde sociale woonprojecten.

- De mogelijkheden die men op lokaal niveau krijgt om af te wijken van de gewone toewijzingsregels kunnen tegemoet komen aan de nood aan maatwerk in bepaalde wijken, maar houden tegelijkertijd het risico in dat er binnen de sociale huisvesting minder ruimte zal zijn voor de zwakste groepen. Dit risico is er in het bijzonder ook bij de mogelijkheid om lokale binding als voorwaarde voor toewijzing op te nemen in het intern toewijzingsreglement.
- De regeling inzake de later toetredende huurders/bewoners of de eerder uitredende huurders/bewoners moet verder uitgeklaard worden. Er zijn geen duidelijk richtlijnen.
- Inzake rationele bezetting (zowel onder- als overbezetting) wordt gepleit voor de mogelijkheid van soepelheid, los van de toewijzingsregels. (o.m. voor het oudere patrimonium).
- Pleidooi voor differentiatie waar nodig en relevant in functie van het soort verhuurder dat wordt gevat (m.b.t. toewijzingssystemen, toelatingsregels en (individuele) afwijkingen). Anderzijds wordt opgemerkt dat dit het stelsel weer complexer en moeilijker toepasbaar maakt. Evalueren wordt dan ook moeilijker. Meer differentiatie heeft zowel pro's als contra's.
- Voor de SHM's en SVK's wordt gevraagd om de lokale afwijkingsmogelijkheid op het algemeen centraal toewijzingssysteem (via het toewijzingsreglement) te beperken en deze beperking ook in te schrijven in het besluit.
- Het toezicht op het toewijzingsreglement wordt best aangepast aan de gangbare toezichtsprocedures binnen de gemeentelijke context.
- Er is veel onduidelijkheid bij de gemeenten inzake de impact en de timing van de toewijzingsreglementen. Is het mogelijk om een aantal modellen uit te werken?
- Enerzijds worden de gemeentelijke toewijzingsreglementen als een toename van de gemeentelijke autonomie gepromoot, maar anderzijds wensen de bouwmaatschappijen een zo groot mogelijke homogeniteit in hun werkingsgebied te bewaren.
- Er rijzen vragen bij een aantal – inhoudelijke - wijzigingen tussen het moment van de principieel goedgekeurde teksten en de huidige teksten van het ontwerpbesluit dat voor goedkeuring zal voorgelegd worden aan de Vlaamse Regering.
  - Vb 1: mogelijkheid tot inschrijving van personen in echtscheiding die nog een gezamenlijke woning bezitten. In de nieuwe versie blijft er wel een inschrijving mogelijk, maar geen toewijzing (art. 14). Het is aangewezen om deze mogelijkheid toch te behouden, zeker bij individuele afwijkingen (versnelde toewijzing) of toewijzingen bij SVK's (puntensysteem), waar de periode tussen inschrijving en toewijzing (vrij) klein kan zijn.
  - Vb 2: in art. 22 werd de mogelijkheid ingeschreven om uitzonderlijk de toewijzing te weigeren aan een woningzoekende die aantoonbaar 'zwaarwichtige feiten pleegde die rechtstreeks een ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid'. Het is vreemd dat zo'n verregaande mogelijkheid alsnog wordt ingevoerd. Minimaal moet deze omschrijving verder worden gespecificeerd.
- Er wordt gevreesd dat met het besluit de meest kwetsbaren worden gevisieerd en geweerd : het betreft de bepalingen inzake de proefperiode en de lokale toewijzingsreglementen. De invoering van de proefperiode brengt de woonzekerheid in het gedrang en de vertegenwoordigers van de armen blijven zich verzetten tegen de invoering ervan. Met de lokale toewijzingsreglementen en de notie van "lokale binding" wordt gevreesd dat kwetsbare groepen of "moeilijke gevallen" zullen geweerd worden uit de sociale huisvesting. Er wordt gepleit om in het merendeel van de gevallen te werken met een standaard toewijzingssysteem.
- De versnelde afwijkingsmogelijkheid voor daklozen mag niet gekoppeld worden aan de financiële verantwoordelijkheid door het OCMW en zal er toe leiden dat deze mogelijkheid de facto dode letter blijft. Het is eveneens in tegenspraak met eerdere

engagementen vanwege de Vlaamse Regering hieromtrent en mag niet normerend opgenomen worden in het besluit.

- Individuele afwijking voor dakloze valt niet te rijmen met het puntensysteem dat van toepassing is bij SVK's.

### 1.3 Berekening van de huurprijzen

- Betreffende de schattingen van de marktwaarde : wordt exclusief toegewezen aan de notarissen, terwijl dit niet de enige experten ter zake zijn. Beter vermelden in algemene termen door "experten aangesteld door de minister"
- De implicaties van de nieuwe berekening van de huurprijzen zijn niet verduidelijkt m.b.v. cijfers of simulaties, zodat onduidelijk is wat hiervan de gevolgen gaan zijn voor verschillende typen van gezinnen en verschillende inkomensgroepen.
- Evenmin is duidelijk wat de totale omvang zal zijn van de huurinkomsten die men kan verwachten (op niveau van de SHM, op niveau van Vlaanderen). De formule wekt de indruk dat globaal gezien de huurprijzen niet sterk zullen stijgen. Een van de vragen daarbij is of men bij deze hervorming niet de moed had moeten opbrengen om de prijzen op te trekken. Dit zou wel ten koste kunnen gaan van de betaalbaarheid van het wonen voor de huidige sociale huurders, maar zou het mogelijk kunnen maken om meer sociale woningen te realiseren met dezelfde overheidsinbreng en op deze wijze de betaalbaarheid van het wonen verbeteren voor de huurders die nu noodgedwongen een private woning huren.
- Indicatoren : het is niet gekend welke waarden hieraan kleven. Wel is duidelijk dat dit een belangrijke impact zal hebben op de berekening van de huurprijs en op het inkomen van de SHM's.
- Pleidooi voor bijkomende bespreking van het Ministerieel Besluit op de Vlaamse Woonraad, onder meer inzake het actueel besteedbaar inkomen: bijvoorbeeld X% van het inkomensgedeelte dat de consumptiebehoefte van het huishouden overstijgt.
- De indruk bestaat dat de huurprijsberekening gunstiger is voor de meerderheid van de huurders (en veel transparanter is uitgewerkt) , maar niet voor de huurders met een huur van 100 à 200 euro/maand en lager , waarbij verondersteld kan worden dat hier vooral huurders uit de laagste inkomenscategorieën betreft.
- Wat is de impact van de patrimoniumkorting op de kwaliteit van de woningen? Worden de armen gedreven in de richting van de goedkoopste en slechtste woningen?
- Kan de huurder de vastgestelde marktwaarde betwisten? Dit is niet voorzien : de marktwaarde wordt eenzijdig vastgesteld door de expert (notaris).

### 1.4 Fasering

- Overgangsmaatregelen: het is onduidelijk wanneer wat ingaat . De nieuwe huurprijs op 1 januari 2008 en de interne toewijzingsreglementen na 4 maanden. Betekent dit dat ze op 1 mei 2008 voorgelegd moeten worden?
- Het is aangewezen om een overgangperiode te voorzien waarin er duidelijke afspraken en engagementen worden aangegaan om soepel met een aantal bepalingen om te gaan, die nog niet (volledig) realiseerbaar zijn bij de inwerkingtreding op 1/1/2008.
- Enerzijds wordt er een gefaseerde invoering van het kaderbesluit sociale huur voorgesteld, waardoor er meer ruimte is voor de betrokken initiatieven om zich terdege voor te bereiden en mogelijkheid om zich ten gronde te buigen over o.m. de typehuurovereenkomsten. Anderzijds wordt ook door leden van de Woonraad opgemerkt dat er een effectieve noodwendigheid is om met de nieuwe regeling te starten op 1 januari (financiële werkbaarheid). Dit is dan 1 januari 2008 of 1 januari 2009. De SHM's pleiten voor voldoende tijd voor de voorbereiding van het geheel en vooral voor de nodige duidelijkheid vooraleer er met de voorbereiding gestart wordt. Wat betreft de timing is vooral de koppeling tussen het kaderbesluit enerzijds en het nieuw financieringssysteem anderzijds van groot belang. Er wordt door de SHM's gepleit voor een synchrone invoering van beide besluiten, omdat het onduidelijk is wat de impact is van NFS2 zonder kaderbesluit en omgekeerd.

Uitstel tot 2009 vertraagt de invoering van het nieuwe stelsel en wordt door de sector van de SHM's niet als dusdanig gevraagd (zie verder ook opmerking bij punt 3.2).

### 1.5 Proefperiode en begeleiding

- De mogelijkheden tot buitengerechtelijke ontbinding (zonder tussenkomst van de vrederechter) die in het kaderbesluit staan ingeschreven, worden afgewezen.
- Er zijn geen garanties dat er een kwaliteitsvolle begeleiding zal worden aangeboden, alvorens een huurder een negatieve evaluatie kan krijgen. De begeleidingstaken die SHM's dienen op te nemen zijn onvoldoende beschreven in het besluit en het type-huurcontract. De verplichtingen t.a.v. de huurder zijn echter wel uitgebreid omschreven.
- Werden er afspraken gemaakt met de welzijnssector?  
Zijn er voldoende middelen voorzien voor sociale begeleiding? In de GSC is als genormeerde kost voorzien in 1 sociaal werker per 1.000 huurders. Dit betekent echter niet dat er extra middelen voor worden vrijgemaakt. 1 sociaal werker per 1.000 huurders is niet voldoende.
- De invoering van de proefperiode, gekoppeld aan de mogelijkheid voor sociale huisvesters om op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst te ontbinden, houdt het risico in dat sociale huurders uit het patrimonium worden geweerd. In het besluit en de bijbehorende bijlagen worden nauwelijks maatregelen opgenomen die dit risico tegengaan. Het gebrek aan flankerende maatregelen t.a.v. de sociale huisvesters en de welzijnsactoren verscherpt dit nog. Er wordt dus naar meer waarborgen in het besluit gevraagd.
- Ook wordt gevraagd naar een financiering voor het OCMW en andere welzijnsactoren die in dit sociaal huurbesluit een duidelijke begeleidingstaak krijgen toegewezen, maar deze zonder bijkomende middelen nooit kunnen vervullen.
- De modaliteiten inzake de proefperiode moeten beter uitgewerkt worden.

### 1.6 Diverse opmerkingen

- art. 1 het begrip "effectief betaalde schuldaflossing" Betreft dit enkel de terugbetaling van het kapitaal of ook de intresten. Dit moet nog verder in een MB verduidelijkt worden.
- Het besluit dient aangemeld te worden aan de Europese Commissie.
- Art. 37,§ 2 : dat de verhuurder de mogelijkheid krijgt om de waarborg in zijn handen te laten storten i.p.v. op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder, lijkt niet in het belang van de gezinnen-huurders.
- Vraag betreffende de huurwaarborg : welke intrestvoet moet gehanteerd worden?
- Miskenning van de rol van het werkveld door gebrek aan betrokkenheid vanwege of voorafgaande toetsing bij de diverse overlegstructuren in de beleidsvoorbereiding.
- Voorafgaand onderzoek via de RIA van de beleidsimpact op de lokale actoren m.b.t. administratief meerwerk, (verhoogde) personeelsinzet, consequenties naar algemene taakstelling e.d. Zijn deze gegevens ter beschikking? Er wordt vermoed dat dit voor bepaalde actoren een verzwaring van de administratieve lasten zou kunnen betekenen.
- Participatie van de huurders komt te weinig aan bod.
- Bewonersparticipatie is opgenomen in de Vlaamse Wooncode : zijn er hiervoor ook aparte middelen voorzien? Momenteel kunnen de bewonersgroepen geen gebruik maken van gratis infrastructuur (lokaal, tafels, stoelen) : er moet hiervoor huur betaald worden
- Er wordt gevreesd dat dit een sterke toename van de werklast voor de SVK's zal betekenen.
- Momenteel ontbreekt er een beleidsinstrument ter stimulering van de gemeenten om een bijkomend aanbod aan sociale huisvesting te ontwikkelen.
- Wordt er met het besluit ook aan de problemen van onder- en overbezetting geredigeerd?

## **2. Opmerkingen bij de bijlagen : typehuurovereenkomsten**

Juridische opmerkingen inzake de haalbaarheid van de voorgestelde contracten, met mogelijke tegenstrijdigheden met de wetgeving :

- “Bijlage I Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode” :
  - Artikel 4 : Het lijkt praktisch zeer moeilijk uitvoerbaar om, als er zich een persoon toevoegt aan het contract, de proefperiode te laten ingaan op 2 verschillende tijdstippen. Wanneer zal de gegeven vooropzeg dan uitwerking hebben ?
  - Artikel 17 : 2<sup>de</sup> alinea : na “de door de huurder aangeduide onderhouds- en herstellingswerkzaamheden” moeten de woorden “die te zijnen laste vallen” worden toegevoegd.
  - Artikel 24 B. In fine van de voorlaatste zin moeten de woorden “maanden huur” wegvallen. F. en H. zijn tegen de wet. Als de waarborg in geld wordt gesteld, moet het onder een van de vormen opgesomd in A, B en C.
- Juridische opmerkingen bij “Bijlage II Typeovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK’s)”
  - Artikel 24 F. Niet wettig. Zelfde opmerking als hierboven.
  - Artikel 39 Moet in het begin komen : bepalingen omtrent de duurtijd zijn primordiaal.
  - Artikel 40 Bij “Opzeg voor verbouwingswerken” B. en C. In plaats van “sluiten partijen” moet er staan “sloten de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst”.

Bij “Ongemotiveerd opzegrecht ...” In fine moet vóór “... het derde of het zesde jaar” de woorden “einde van het” worden toegevoegd. A en C. Zelfde opmerking als inzake opzeg voor verbouwingswerken.
  - Artikel 41 Wordt al gezegd in artikel 38,3<sup>de</sup>. Bovendien tegenstrijdig, want in artikel 38 wordt er een termijn van 9 jaar voorzien en hier is geen termijn bepaald.

Diverse opmerkingen betreffende de “bijlage II : Typehuurovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK’s)”.

- Bijkomend overleg is nodig over de modelhuurcontracten, bij voorkeur binnen het kader van een gefaseerde invoering van de bepalingen van het kaderbesluit sociale huur.
- Art.3 stelt dat de kosten van de plaatsbeschrijving elk voor de helft worden gedragen door de beide partijen. We menen dat dit een extra kost is die op de huurder wordt verhaald die eerder binnen de gesubsidieerde kosten moet gerekend worden. Het opmaken van de plaatsbeschrijving behoort ons inziens tot het basispakket van onthaal van nieuwe huurders en hoort niet systematisch uitbesteed te worden. Als bij betwisting een onafhankelijke deskundige wordt aangesteld, kan de kost verdeeld worden over huurder en verhuurder.
- In artikel 29 dient toegevoegd te worden dat het niet enkel mogelijk moet zijn de gedetailleerde, gemotiveerde afrekening te bekijken op de zetel van de verhuurder, maar ook – conform de bepalingen in de private huurwetgeving – een individuele detailafrekening te verkrijgen. Bovendien moet het mogelijk zijn voor de huurder om – in geval van inzage - tegen kostprijs een kopie van de detailafrekening te verkrijgen inclusief de gehanteerde verdeelsleutels per homogene kostenpost.
- Betreffende “bijlage III: Huurlasten en kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder Bijkomend overleg is nodig over het besluit m.b.t. huurlasten en kosten, bij voorkeur binnen het kader van een gefaseerde invoering van de bepalingen van het kaderbesluit sociale huur”.

Punctuele opmerkingen bij bijlage III :

  - De titel van bijlage III dient aangevuld te worden met “... en de huurder”.
  - Toevoeging van volgende artikels (cfr BVR van 25/01/1985 – BS 2/4/1985):
    - Art.4 (van het BVR van 25/01/1985): De betaling van de huurlasten gebeurt door middel van maandelijkse voorschotten, samen met de huurprijs. Op de door de huurlasten door haar bepaalde jaarlijkse vervalddag gaat de vennootschap over tot afrekening van de

aangerekende huurlasten. De vennootschap moet aan de huurder informatie verstrekken betreffende de voorschotten, de wijzigingen ervan en de afrekening.

- Art.5 (van het BVR van 25/01/1985): Iedere huurder kan op de zetel van de vennootschap kosteloos inzicht verkrijgen van zijn gedetailleerde afrekening, inclusief de gehanteerde verdeelsleutels per homogene kostenpost op dagen en uren door de vennootschap te bepalen. De huurder moet ook een kopie tegen kostprijs van de gedetailleerde afrekening kunnen verkrijgen.

(Conform de bepalingen in de private huurwetgeving moet de huurder een individuele detailafrekening verkrijgen en niet enkel tot inzage op de zetel van de vennootschap beperkt worden.)

- Art.6 (van het BVR van 25/01/1985): De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting, vast te stellen rekeningstelsel overeenkomstig de vigerende wettelijke beschikkingen. Zij worden geboekt op rekeningen van de erkende vennootschap die afgescheiden zijn van deze van de huuropbrengsten.

- Art.7 (van het BVR van 25/01/1985): Geen enkele andere huurlast dan deze vervat in dit besluit mag door de vennootschap ten laste van de huurder gelegd worden.

- Artikel 1 §1 8° is te ruim geformuleerd en dreigt bijkomende kosten ten laste van de huurder te verruimen.
- Een aantal werkingskosten worden verhaald op de huurder, bijvoorbeeld delen in de kosten van opmaak van de plaatsbeschrijving of omtrent het behandelen van schadedossiers door de verhuurder.
- meer stimulansen bij de verdeling van de kostprijs van de omnium brandverzekering dat deze bij voorkeur via de verdeelsleutel van de verzekeraar worden verdeeld en niet automatisch gelijk over het aantal woningen wordt verdeeld. Dit laatste is administratief eenvoudiger en zou systematisch kunnen worden toegepast, waarbij er echter geen rekening wordt gehouden met de grootte of de kwaliteit van de verschillende woningen die differentiatie verantwoordt.

### **3. Opmerkingen bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten**

De volgende principes voor een nieuw financieringssysteem zijn essentieel:

1. Budgettaire middelen in functie van een betaalbare sociale huur en een financieel gezonde sector en niet omgekeerd.
2. Prijsnormen voor realisatie van sociale huurwoningen moeten afdoende hoog zijn om kwaliteitsvolle en duurzame sociale huurwoningen te realiseren.
3. Een afdoend compensatiemechanisme in de financiering om de lagere inkomsten op te vangen zonder dat af te wentelen op de huurders.
4. Prijsnormen moeten uitgaan van duurzame investeringen en duurzaam beheer en wonen.
5. Kostprijsnormen moeten divers aanbod van woningtypologieën ondersteunen.
6. Een financieringsmechanisme met oog voor een aangename woonomgeving als onderdeel voor het recht op wonen.
7. Een transparant financierings- en subsidiesysteem.

In de evaluatie na 2 jaar, kan het stelsel afgetoetst te worden op het al dan niet realiseren van bovenstaande principes.

#### **3.1 Algemene opmerkingen :**

- De verwijzing naar de bestemming “sociale woningbouw” in de ruimtelijke ordening is strijdig met het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. De definitie van strategische grondaankoop heeft in art 1, 13°,b van het besluit bestrekking op grond die “volgens de huidige bestemming van het gewestplan niet onmiddellijk voor sociale woningbouw in aanmerking komen, maar wel met die bestemming is opgenomen in een ontwerp van ruimtelijk structuurplan, een ruimtelijk uitvoeringsplan of uitvoeringsplan”

- Het besluit mag geen reglementaire grondslag verlenen aan de atlas van de WUG, uitsluitend ten behoeve van de financiering van de SHM's. De definitie van strategische grondaankoop heeft onder meer betrekking op grond die pas op middellange termijn voor bebouwing in aanmerking komt omdat hij gelegen is "in een woonuitbreidingsgebied dat volgens de atlas der woonuitbreidingsgebieden pas op middellange termijn mag aangesneden worden".
- Het besluit dient aangemeld te worden aan de Europese Commissie.
- Heeft het kooprecht voor de zittende huurder een impact op dit besluit?
- De indruk bestaat dat het stelsel voornamelijk uitgewerkt is in functie van appartementen (beheers- en onderhoudskosten) en de bouw van appartementen stimuleert i.p.v. ééngezinswoningen.
- Bij de definitie voor strategische grondaankoop staat dat deze slechts de helft mag kosten van een vergelijkbare bouwrijpe grond in de omgeving. Dit is inhoudsloos. Om de prijs te vergelijken moet je bij bijvoorbeeld percelen van +/- 600 m<sup>2</sup> van de prijs van de bouwrijpe grond 40% wegnemen (20% voor ruimteverlies, 20% voor diverse kosten) en vervolgens 45euro/m<sup>2</sup> aftrekken voor de uitrusting. Voor kleinere percelen gaat dit naar 45% en 50€/m<sup>2</sup>.

### 3.2 Opmerkingen betreffende de financiële aspecten

- De gewestelijke sociale correctie (GSC) dient als een effectieve huurvermindering geconcipieerd te worden ten einde in overeenstemming te zijn met art. 73 van de Wooncode.
- Er is nood aan garanties ten einde overcompensatie en dubbele subsidiëring van de SHM's te vermijden en snelle ontwikkeling te bevorderen.
- Er is weinig differentiatie in de normering (bouwkosten, ouderdom van woning, oppervlakte,...). De reden hiervoor is dat er momenteel geen data ter beschikking zijn om meer te kunnen differentiëren.
- De impact van het besluit op het inkomen van de SHM's is onduidelijk. De GSC stuurt het beleid van de SHM's in een bepaalde richting, door de normen voor de werking en het onderhoud te bepalen. Maar de uitkomst hiervan is onduidelijk. Het principe van de normering is goed, maar er zijn vragen bij de keuze van de parameters (waarden). Belangrijke elementen ter evaluatie na 2 jaar zijn de differentiatie op alle parameters en het stimuleren van een gevarieerd aanbod van woningtypes. Dit is een belangrijk punt in de opvolging van het besluit. Het is ook expliciet bepaald dat de normering na 2 jaar moet worden geëvalueerd. Alhoewel er vanuit de sector van de SHM's heel wat bedenkingen zijn, wordt er toch voor gepleit om te starten op 1 januari 2008. Uitstel tot 2009 wordt door de sector van de SHM's niet als dusdanig gevraagd, en dit vooral in functie van die SHM's die financiële problemen hebben. SHM's met financiële problemen zien heil in het nieuwe financieringssysteem omwille van de GSC en willen hierop beroep kunnen doen en de financiering op basis van renteloze leningen. Voor andere SHM's, die geen beroep kunnen doen op de GSC of die (voorlopig nog) over voldoende eigen middelen beschikken, is de nieuwe financieringsregeling veel minder interessant.
- Maatschappijen zonder eigen middelen, die toch nog bouwen, gaan niet uit de kosten raken en de Vlaamse overheid zal sterk moeten bijpassen. Het stelsel stimuleert het aanspreken van de eigen middelen van de SHM's.
- De financiële implicaties van dit nieuw financieringssysteem zijn in het geheel niet duidelijk, noch voor de huurders, noch voor de verhuurders, en als gevolg daarvan waarschijnlijk ook niet voor de overheid. Dergelijke ingrijpende hervorming vraagt simulaties die deze gevolgen verduidelijken.
- Een positief punt in het nieuwe systeem is dat de betaalbaarheid voor de huurder een belangrijk uitgangspunt wordt (de marge die de SHM in het oude systeem had om de basishuurprijs te bepalen binnen een vork, is verdwenen). Een gevolg hiervan is echter dat de SHM's geen enkele marge meer hebben om hun rekeningen financieel rond te krijgen. De SHM's worden daarmee totaal afhankelijk van de subsidie die de overheid toekent. De subsidie wordt verondersteld de kloof tussen inkomsten en uitgaven te dichten. Gezien het groot aantal onbekende factoren in de huidige situatie, is er daarop echter geen zicht. Deze onduidelijkheid riskeert te leiden tot gebrek aan initiatief van de SHM's.



- Dat de kosten genormeerd worden is positief. Men kan hiervan verwachten dat het een positieve invloed heeft op de efficiëntie van de SHM's. Anderzijds heeft dit tot gevolg dat de SHM voor het gedeelte van de kosten dat boven de norm zit, eigen inkomsten zal moeten verwerven. De huurprijsberekening laat daarvoor dus nu geen ruimte meer. Een aantal SHM's gaan hun reserves kunnen aanwenden. Maar wat als de reserves zijn uitgeput : gaat er dan nog geïnvesteerd worden? Om dezelfde reden kan de normering ook leiden tot verschraling, in architectuur, aanleg van buitenomgeving, sociale dienstverlening e.a.

### 3.3 Opmerkingen op technisch-financieel vlak

Het betreft opmerkingen op technisch-financieel vlak m.b.t. de beschikbare budgetten, bepalend voor zowel de SHM's als de ontwerpers. Het betreft art. 6 en 7, voor wat betreft de subsidieerbare bedragen voor het bouwen en renoveren van sociale huisvesting en de erbij horende studiekosten, en art. 23 voor de werkings- en onderhoudskosten per sociale huurwoning :

- art 6, §2 de bepaling van de reële kostprijs van de bouw :

1. Er is geen overeenstemming tussen de prijszettingen en de ontwerpnormen die door de VMSW dienen gehanteerd te worden. Enkel bij de woningen met 2 slaapkamers wordt onderscheid gemaakt ifv het aantal personen. Nochtans wordt in de ontwerpnormen ook dergelijk onderscheid gemaakt bij woningen met drie, vier, ... slaapkamers. Meer personen betekent meer m<sup>2</sup> minimum woonoppervlak, dus hogere kostprijs.

Het lijkt ons dan ook aangewezen om bij de bepaling van de kostprijs rekening te houden met de ontwerpnormen van de VMSW.

2. De prijszetting is zeer vaag (enkel prijsverschil ifv van aantal slaapkamers) en in de tekst zijn geen 'marges' opgenomen die volgende punten ondervangen :

- prijsverschil ifv koop- of huurwoningen;
- prijsverschil ifv appartementen / gesloten bebouwing / halfopen bebouwing;
- minimale comforteisen die wijzigen en stijgen in de loop van de jaren, afhankelijk van de maatschappelijke ontwikkelingen;
- het verschil in bouwkostprijs en/of grondprijs naargelang de geografische situering;
- stijging in bouwkostprijs en/of grondprijs door mogelijke bijkomende voorzieningen die opgelegd worden door andere wetgevingen (vbn van de laatste 2 jaar : wetgeving op grondverzet en EPB-regelgeving);
- wat met ontwikkelen van duurzame, energiezuinige woningen waarvan de initiële kostprijs hoger zal zijn, maar een return zal geven mbt energieverbruik en milieulast?

Hiervoor zijn in dit besluit geen marges voorzien, het lijkt ons aangewezen om in dit artikel een toevoeging te voorzien die dit mogelijk maakt. Eventueel door dit binnen een afgebakende periode te laten uitwerken in een uitvoeringsbesluit.

- art 6, §3 de bepaling van de maximaal subsidieerbare studiekosten

10 % is ontoereikend om alle voorziene studiekosten te omvatten.

Bijvoorbeeld is de inschatting van de kosten voor asbestinventarisatie moeilijk in procenten vast te leggen. Dit is gebouwfafhankelijk en de kosten hiervan zijn evenredig met het al dan niet frequent voorkomen van asbest.

Een realistische inschatting van de studiekosten zal zich situeren rond 12 %.

- art 7, §2 en 3 de bepaling van de reële kostprijs van de renovatie of omvorming en de bijhorende studiekosten

Voor de prijszetting wordt algemeen uitgegaan van een prijsplafond van 80% van de bepalingen in art 6 §2. De studiekosten echter blijven beperkt tot 10 % van de kostprijs. Dit is extreem ontoereikend : bij een renovatie zijn de studiekosten gevoelig hoger dan bij nieuwbouw, meer bepaald door het uitgebreide vooronderzoek dat dient te gebeuren. Een realistische inschatting van de studiekosten zal zich situeren rond 16 %.

- art 23 werkings- en onderhoudskosten

Het lijkt ons aangewezen om de voorziene bedragen te koppelen aan de ouderdom van de woning. De voorziene forfaitaire bedragen zijn ontoereikend voor het bestaande oudere patrimonium.

#### **4. Bijlage : aanwezigen op de vergadering van de Vlaamse Woonraad op 2 oktober 2007**

- Leden van de Vlaamse Woonraad :

Philippe Janssens (deskundige, ondervoorzitter) , Raf De Saeger (deskundige), Xavier Buijs (VVSG), Lut Verbeeck (VVSG), Gaëtan Hannecart (BVS), Goele Kerckhofs (VLORO), Hans De Greve en Swa Schijvens (Vlaams Netwerk van Verenigingen waar armen het woord nemen), Ilse Van Bellegem ( Vlaamse Architectenorganisatie), Katelijne D'Hauwers (Algemeen Eigenaarssyndicaat), Anja Larik (Bouwunie), Sien Winters (deskundige), Luc Gysen (VLEM), Michel Cappan (Gezinsbond), Benediekt Van Damme (VOB), Myriam Indenkleeef (VVH), Ingrid Quintens (VVP), Robert Janssen (VIVAS)

- Tom Vanden Eede en Anita Smets : departement RWO, afdeling Woonbeleid : ter beschikking op de vergadering voor het verstrekken van nadere toelichtingen bij beide besluiten

- Lize Haagdorens : departement RWO, afdeling Woonbeleid, verslag

- Verontschuldigd : Pascal De Decker

Voorzitter van de vergadering : Philippe Janssens