

## Bewonerscongres VIVAS: vragen en antwoorden

Vooraleer ik op jullie vragen antwoord, wil ik erop wijzen dat we ons helemaal aan het begin van de legislatuur bevinden. De grote beleidslijnen zijn uitgezet in de beleidsnota, maar dat betekent niet dat we op alle concrete vragen al een pasklaar antwoord hebben. Waar mogelijk zal ik namens de minister een duidelijk antwoord geven, maar jullie mogen het mij niet kwalijk nemen als ik soms wat op de vlakte blijf. De minister engageert er zich alleszins toe dat de vragen die nu nog niet volledig kunnen worden beantwoord, grondig zullen worden onderzocht.

### VRAAG 1: ALGEMEEN

*De voorbije 5 jaar werd het woonbeleid in de Vlaamse regering vorm gegeven door de liberale minister van wonen dhr Marino Keulen. Belangrijke realisaties waren een aanpassing van de Vlaamse Wooncode en de invoering op 1 januari 2008 van het nieuw Kaderbesluit sociale huur. Gaat de nieuwe minister van wonen, Freya Van den Bossche, dit beleid gewoon verder zetten of gaat ze andere accenten leggen en zo ja, welke?*

De minister is inderdaad van plan heel wat nieuwe accenten te leggen.

Vooreerst is **de uitbreiding van het aanbod sociale woningen** een absolute prioriteit. In iets meer dan 10 jaar moeten er 43.000 sociale woningen bijkomen en ook 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels.

Wat volledig nieuw is, is dat **gemeenten** die momenteel een **relatief klein aanbod** aan sociale woningen hebben, verplicht wordt ervoor te zorgen dat er volgende jaren sociale woningen worden gebouwd op hun grondgebied.

Ook het aanbod van de **sociale verhuurkantoren** wil de minister sterk uitgebreid zien tijdens haar ambtstermijn.

Maar de minister heeft niet enkel aandacht voor nieuwe sociale woningen. Ook **de bewoners van sociale woningen**, krijgen haar volle aandacht.

Voor jullie, bewoners van sociale woningen, is het **kaderbesluit sociale huur** zeer belangrijk. Deze wetgeving bepaalt immers hoeveel jullie moeten betalen voor een sociale woning, wanneer iemand wordt opgezegd en dergelijke meer. Zoals jullie weten werd deze wetgeving onder de vorige minister zeer grondig bijgestuurd. De evaluatie van deze nieuwe wetgeving was aangekondigd voor dit jaar, maar dit is nog niet gebeurd. Minister Van den Bossche vindt deze evaluatie zeer belangrijk. Ze zal ervoor zorgen dat die op een grondige manier wordt uitgevoerd. De administratie heeft daar al opdracht toe gekregen.

De minister hecht heel veel belang aan **de woonzekerheid** van mensen. Ze wil vermijden dat mensen door pech hun woning verliezen. De **gratis verzekering tegen inkomensverlies** bestaat al voor de eigenaars. Nu wil de minister een gelijkaardig systeem uitwerken voor de huurders.

De minister zet ook sterk in op een goede **samenwerking en afstemming met de minister van Welzijn**, minister Vandeurzen. Al te vaak stellen we vast dat sommige mensen die wonen in een sociale woning het moeilijk hebben, bijvoorbeeld om de woning te onderhouden. Dit leidt tot ergernis bij omwonenden en spijtig genoeg ook vaak tot uitdrijving uit de woning. Een goede begeleiding zou deze mensen nochtans kunnen helpen. Met minister Vandeurzen worden afspraken gemaakt voor meer begeleiding in de sociale huisvesting.

De minister heeft niet alleen aandacht voor de sociale huisvesting. Wat nieuw is, is dat ook de **private huurmarkt** haar volle aandacht krijgt. De mensen die binnen geraken in de sociale huisvesting zijn bevoorrecht, dat weten jullie ook. Vele mensen blijven door het tekort aan sociale woningen, op de private huurmarkt hangen. De woningen op de private huurmarkt zijn over het algemeen zeer slecht en kosten veel te veel. De minister zal zowel de **huurder als de verhuurder ondersteunen**. De huurder door een uitbreiding van de **huursubsidie**, de verhuurder door **fiscale stimulansen en premies**. Maar verhuurders die deze ondersteuning krijgen, zullen dan wel verplicht worden hun woning aan een redelijke prijs op de huurmarkt te brengen. Tegen verhuurders die het echt te bont maken, zal zwaar worden ingegrepen.

De minister is niet enkel minister van Wonen, ze is ook bevoegd voor **'energie'** en voor **'sociale economie'**. Dit biedt kansen. In haar beleid zal ze maximaal **linken** leggen **tussen deze beleidsdomeinen**.

Energiezuinig wonen zal dan ook haar volle aandacht krijgen, maar daar kom ik later nog op terug.

Ook tussen sociale economie en wonen kunnen linken worden gelegd, denk maar aan de pilootprojecten met conciërges in sociale huisvesting die nu lopen of de vele lokale samenwerkingsverbanden tussen klusjesdiensten en sociale huisvestingsmaatschappijen. Ook deze initiatieven zullen worden aangemoedigd en verder uitgebouwd.

Je ziet, er zijn heel wat **uitdagingen** op de Vlaamse Woningmarkt. De minister kijkt ernaar uit om de komende jaren deze uitdagingen grondig aan te pakken. Uiteraard zal ze dit niet doen boven de hoofden van de mensen. Ook jullie mening telt. Dat vindt de minister erg belangrijk. Bij dossiers zoals de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur is jullie stem zeer belangrijk. De minister kijkt dan ook uit naar jullie input en waar mogelijk, zal ze deze input ook meenemen in de bijsturing van het beleid.

## **VRAAG 2: BETAALBAARHEID VAN SOCIAAL WONEN VOOR DE HUURDER**

1) *Uit een eerste evaluatie van de resultaten van de nieuwe huurprijsberekening (de berekening van het overgangsjaar 2009) blijkt dat de door de notarissen geschatte marktwaarden voor veel huurders een grote huurprijsstijging tot gevolg hadden.*

*De schattingen gebeurden op sommige plaatsen op 5 minuten tijd, meestal werden de betere woningen uitgekozen, en soms werden verschillende waarden in dezelfde woonblok vastgelegd enz.*

*Is de minister bereid om de door de notaris vastgelegde marktwaarde te herzien?*

ANTWOORD:

Het **principe van de markthuurwaarde blijft behouden**. Maar er moet wel kritisch onderzocht worden of de geschatte huurwaarden een juiste inschatting geven van de markthuurwaarden.

Momenteel kan de verhuurder beroep aantekenen tegen de markthuurwaarde, maar de huurder niet. We zullen tezamen met de sector onderzoeken of er geen beroepsprocedure voor de huurder kan worden ingeschreven in de regelgeving. Ik kan niet garanderen dat deze procedure er effectief komt, maar de minister vindt dit alleszins een zeer zinvolle piste, waarvan de haalbaarheid zo snel mogelijk zal worden onderzocht.

Er bestaat ook heel wat ongenoegen over de **manier waarop de markthuurwaarden tot stand komen**. Samen met de notarissen zullen we bekijken of we dit niet verder kunnen objectiveren.

*2) Verder kon worden vastgesteld dat de gebruikte begrenzingen niet de beoogde doelstelling bereikte namelijk de financieel zwakke huurder beschermen tegen huurprijsverhogingen. Vooral de ½ van de referentiehuis als minimumhuurprijs deed een aantal van deze huurders (o.a. leefloners) meer dan de vooropgestelde 1/59ste van hun jaarinkomen betalen aan huur. (20.34% per maand). Reken daar dan nog de huurlasten en de energiekosten bij en het besteedbaar inkomen ligt ver onder de armoedegrens.*

ANTWOORD:

Dit probleem stelde zich in de vroegere huurprijsberekening nog veel sterker. Toen was de halve basishuur de ondergrens, terwijl die basishuur relatief vrij kon worden bepaald. Nu wordt de **halve referentiehuis** betaald, en evolueert de referentiehuis naar waarden tussen 210 en 420 euro (met dus een ondergrens voor de huurprijs tussen 105 en 210 euro). In 2011 is voorzien dat de **ondergrens voor om het even welke woning tussen de 105 en 210 euro** zal liggen. Dit is een grote vooruitgang in vergelijking met de halve basishuur, die vroeger kon oplopen tot 300 euro en meer.

Maar het klopt dat het kan gebeuren dat in zeer specifieke gevallen, en het gaat dan vooral over alleenstaanden, die wonen in een woning met een hoge marktwaarde, meer dan 1/57 van z'n inkomen aan huur moet betalen. We achten de kans echter klein dat een alleenstaande een huurwoning met een

hoge markthuurwaarde bewoont. Maar we moeten dit verder **onderzoeken**. Concrete analyse hiervan zal gebeuren in het kader van de **evaluatie van de huurprijs**.

Er stelt zich nog een ander probleem. Het gebeurt dat mensen een inkomen hebben lager dan het leefloon. In die gevallen wordt het inkomen gelijkgesteld aan het leefloon. Die problematiek kan jammer genoeg niet zomaar worden opgelost vanuit het Woonbeleid: de verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de federale overheid.

Ter afsluiting van mijn antwoord op deze vraag wil ik toch nog eens beklemtonen dat de minimale prijzen de eerstkomende twee jaar nog zullen evolueren. De **hogere referentiehuren** (met hogere halve referentiehuren) zullen in ieder geval nog **dalen**.

*3) Is de minister bereid om een aanpassing door te voeren zodat in 2010 ook de financieel zwakke huurders niet meer dan 1/57ste van hun jaarinkomen aan huur moeten betalen ?*

ANTWOORD:

Voor 2010 is de **stap naar 1/57** gezet.

Betaalbaarheid is voor de minister een zeer belangrijk aandachtspunt en vanuit dit oogpunt is ze wel bereid om dit te herbekijken. Maar eerst en vooral moeten we het effect van deze maatregel op de huurprijzen onderzoeken. Vervolgens moeten we bekijken wat de budgettaire effecten zijn van een aanpassing van deze maatregel, m.a.w. hoeveel zal het ons kosten? Op dat moment komen we voornamelijk in een **zware budgettaire discussie** terecht.

Deze stap herbekijken betekent dat de sociale huursector nog extra moet betoelaagd worden. Wat dit punt betreft is de minister natuurlijk afhankelijk van de beschikbare budgettaire ruimte.

*4) Bepaalde verminderingen zoals de vermindering voor kinderbijlaggerechtigde kinderen of voor een gehandicapte persoon worden toegekend in functie van de bewoner van het onroerend goed. Het is immers de bedoeling van de wetgever dat die verminderingen uiteindelijk ten goede komen aan de bewoner. De bewoner is niet per definitie de belastingplichtige*

*van de onroerende voorheffing. De woning kan ook verhuurd zijn. In dat geval wordt de vermindering toegekend aan de eigenaar en moet de verhuurder het bedrag doorstorten aan de huurder.*

*Sinds de invoering van het nieuwe kaderbesluit sociale huur op 1 januari 2008 wordt deze korting verrekend in de maandelijkse huur. Dit geeft als resultaat dat de huurders die een inkomenskorting krijgen op hun huur, deze terugbetaling niet of nog maar gedeeltelijk ontvangen. De financieel zwakke huurders zijn hiervan het eerste slachtoffer.*

*Gaat de minister deze maatregel ongedaan maken?*

ANTWOORD:

Er wordt inderdaad een verrekening gedaan van de verschillende kortingen. De Vlaamse overheid geeft een fiscale tegemoetkoming door een korting op onroerende voorheffing toe te kennen aan grotere gezinnen (met 2 of meer personen ten laste).

Minister Keulen heeft beslist dat de korting op de onroerende voorheffing wordt verrekend in de sociale huurprijs. Voor 1 januari 2008 was dit al zo voor mensen met 3 of meer personen ten laste en niet bij 2 personen ten laste. Sinds 1 januari 2008 geldt dit voor iedereen.

De minister wenst zich nog niet uit te spreken over wat ze hierrond in de toekomst zal ondernemen. Alleszins zal ze het hier aangehaalde probleem **ten gronde laten onderzoeken**. Op basis van de resultaten van dit onderzoek, zal ze beslissen of er al dan niet een bijsturing dient te gebeuren.

*5) Afgelopen maand verschenen er in de pers alarmerende berichten over een toenemend aantal huurders (privé en sociaal) die hun huur- en energierekening niet meer kunnen betalen met uithuiszetting tot gevolg. Om dit in de toekomst te vermijden pleit VIVAS voor de invoering van een maximumfactuur voor wonen. De totale woonkost zou dan niet meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen.*

*Is dit een denkspoor waar de minister kan achterstaan?*

ANTWOORD:

De minister is zich bewust van de problematiek van de huurlasten, zowel op de private als sociale woningmarkt. Ze is ervan overtuigd dat de **betaalbaarheid** van het wonen **breder** moet worden opengetrokken **dan de pure huurprijs of zelfs afbetaling van een lening**. De huurlasten bepalen mee of een woning al dan niet voor een huurder betaalbaar is. Het is niet altijd gemakkelijk voor een huurder om op voorhand een goede inschatting te maken van de huurlasten. Deze thematiek verdient daarom onze volle aandacht.

De **energiefactuur** maakt een belangrijk onderdeel uit van de huurlast. Het is een topprioriteit van de minister om de energiefactuur van de gezinnen terug te dringen. Ook in de sociale huisvesting besteedt ze daar bijzondere aandacht aan. Er zullen programma's opgezet worden voor het **isoleren van woningen**.

Momenteel zijn reeds budgetten voorzien om 4.500 sociale huurwoningen te voorzien van **hoog rendementsglas**.

Het Energie Renovatie Programma van de Vlaamse Regering voorziet dat tegen 2020 alle woningen **isolerende beglazing** hebben.

Ook het **isoleren van de daken** is belangrijk. Er is een samenwerking tussen EANDIS en de VMSW in opstart, waarbij het isoleren van hellende daken van sociale huurwoningen wordt aangemoedigd. Verwacht wordt dat deze actie in het voorjaar van 2010 start.

De minister wil dit initiatief uitgebreid zien naar andere netbeheerders.

Graag verwijs ik ook naar het **project van STEBO in Genk**, dat door de minister financieel wordt ondersteund. De vzw Stebo krijgt van de minister middelen om tegen eind 2012 driehonderd tot vierhonderd daken van sociale woningen te isoleren. De aanpak is voor de sociale huurders zeer voordelig. Ten eerste wordt het **isolatiemateriaal collectief aangekocht**, waardoor het minder kost. Bovendien wordt zowel het plaatsen van de dakisolatie als **de administratieve afwikkeling** voor hen geregeld. De overheid **prefinanciert** de werken en laat de huurders de kostprijs **maandelijks afbetalen**. Maar ze krijgen de garantie dat die maandelijkse afbetaling lager ligt dan het bedrag dat ze aan energie besparen.

Als het Limburgse proefproject positief uitdraait, wil de minister op korte termijn in heel Vlaanderen isolatieteams aan het werk zetten.

De minister weet dat de **huurlasten in de sociale huisvesting meer** omvatten **dan louter de energiefactuur** en dat over de berekening van de huurlasten ongenoegen leeft onder sociale huurders. Momenteel hebben we echter nog geen goed zicht op deze problematiek. Daarom zal de minister deze problematiek eerst verder laten onderzoeken, vooraleer indien nodig maatregelen te treffen.

### **VRAAG 3: LEEGSTAND IN DE SOCIALE HUISVESTING**

*Ondanks het tekort aan sociale woningen – lange wachtlijsten – is er bij sommige SHM's relatief veel leegstand. Leegstand die veroorzaakt wordt door gebouwen die worden afgebroken. Leegstand als gevolg van werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd. Leegstand door een lang tijdsverloop tussen de vertrekkende huurder en de nieuwkomer. Dit probleem is recent nog uitgebreid in de pers aan bod gekomen.*

*Hoe denkt de minister dit probleem aan te pakken?*

ANTWOORD:

Leegstand is niet goed, zeker niet met 75.000 personen op een wachtlijst.

Leegstand is **soms onvermijdelijk**. **Tussen twee verhuringen** blijven woningen soms enkele weken, hooguit enkele maanden leegstaan. Ook wanneer een **grootschalige renovatie** is gepland, valt leegstand niet altijd te vermijden. Mensen moeten de tijd krijgen om te vertrekken, alternatieven zoeken, ... Bijgevolg duurt het even alvorens een volledige blok of wijk effectief verlaten is.

Sinds eind 2008 hebben openbare besturen en welzijnsorganisaties de mogelijkheid om die woningen toch nuttig aan te wenden voor de uitzonderlijke en **tijdelijke opvang** van mensen met acute woonnoden. Ze worden gestimuleerd om daar gebruik van te maken. We bekijken, **in overleg met minister Vandeurzen**, of we de regelgeving op dit vlak nog verder moeten aanpassen om daar maximaal gebruik van te kunnen maken.

Dit alles neemt niet weg dat de minister zich bewust is van bepaalde onaanvaardbare situaties. Over deze situaties wil de minister een beter zicht krijgen. Ze laat **in kaart brengen waar de problemen liggen en wat de**

**oorzaken zijn.** Op basis van deze analyse moeten de gepaste maatregelen worden getroffen.

De problemen kunnen een gevolg zijn van de **wetgeving** en dan moeten we die **aanpassen**.

Problemen kunnen ook te wijten zijn aan een **slecht beheer** van de SHM. Als dit zo is, dan moeten daartegen **maatregelen** worden getroffen. Wanneer de administratie op het spoor komt van manifest onverantwoorde leegstand, wordt er uitleg gevraagd aan de SHM en aangedrongen op maatregelen.

#### **VRAAG 4: ONDERSTEUNING LOKALE BEWONERSGROEPEN**

*VIVAS legt zoals steeds de focus op bewonersparticipatie. Mede dankzij diverse initiatieven van VIVAS, heeft bewonersparticipatie een vaste plaats verworven in het Vlaamse woonbeleid.*

*Een eerste stap in de goede richting. We vragen echter van de nieuwe Vlaamse regering om deze participatiecriteria verder uit te werken en te verfijnen.*

*Daarnaast is het even noodzakelijk dat er op lokaal niveau voldoende middelen worden vrijgemaakt opdat bewonersgroepen op een onafhankelijke manier kunnen werken, met de nodige ruimte om te experimenteren en te groeien.*

*Welke stappen gaat de minister hieromtrent zetten?*

**ANTWOORD:**

De minister vindt bewonersparticipatie in de sociale huisvesting zeer belangrijk. Dit blijkt ook uit de beleidsnota. Ze vindt het belangrijk dat de dynamiek die in vele sociale wijken is ontstaan alle groeikansen krijgt.

**Structurele verankering** en **voldoende ondersteunende en stimulerende omkadering** van bewonersparticipatie zijn onmisbaar. Daarom laat de minister onderzoeken op welke manier bewonersparticipatie nog beter kan verankerd worden in de Vlaamse Wooncode en in de daaruit vloeiende besluiten, zoals bijvoorbeeld het erkenningsbesluit.

## **VRAAG 5: VIVAS VRAAGT STRUCTURELE ERKENNING**

*De werking van VIVAS wordt sinds 2005 met tijdelijke projectmiddelen betaald door de minister van Wonen. Eind 2009 loopt deze financiering af. Er zijn dringend structurele middelen nodig om onze activiteiten te kunnen verderzetten.*

### **ANTWOORD**

De minister garandeert het voortbestaan van VIVAS in 2010 door opnieuw een **projectsubsidie** te voorzien. Verder gaan we met de VIVAS-stuurgroep het gesprek aan over de **verdere toekomst** van VIVAS. Het is echter nog te vroeg om daar nu al uitspraken over te doen.

Samen met de VIVAS-stuurgroep zullen we ook bekijken welke **invulling** kan gegeven worden aan de projectsubsidie. Een thema waar we aan denken is het thema energiezuinig wonen in de sociale huisvesting, maar zoals gezegd zullen we dat nog verder aftoetsen.