



Bijdrage van VIVAS aan het memorandum van de Vlaamse Woonraad.

In de werking van VIVAS staan steeds volgende actiepunten centraal: betaalbare sociale huisvesting, leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid en betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het kader hiervan wenst VIVAS volgende punten onder de aandacht te brengen.

Voldoende sociale woningen.

We beginnen met de vaststelling dat er een schrijnend tekort is aan voldoende sociale huurwoningen in Vlaanderen. De geplande 43.000 nieuwe woningen (appartementen) en de 21.000 sociale koopwoningen en kavels tegen 2020 zijn – uiteraard – een stap in de goede richting. Toch denken we dat deze uitbreiding van het sociale patrimonium alleen de minder financieel draagkrachtige bewoners op korte termijn niet veel zal helpen. Andere hulpmiddelen zullen moeten gecreëerd worden om deze mensen aan een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te helpen. Huursubsidies, in een of andere vorm, zullen niet blijvend kunnen worden afgewezen.

Verder denken we dat de private huurmarkt “socialer” en beter moet georganiseerd worden. De sociale verhuurkantoren kunnen hiervoor één van de uit te werken pistes zijn.

Betaalbaarheid.

Uit een eerste – voorlopige - 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 had.

Verder kon worden vastgesteld dat de gebruikte begrenzings 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 1/59^{ste} 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.

VIVAS denkt dat het huidige systeem van huurprijsberekening zonder correcties niet de betaalbaarheid van de huur van de financieel zwakke huurders zal kunnen garanderen. We denken dat er een aantal zaken dringend moeten gebeuren.

- 1) De schattingen van de notaris (of sociale huisvestingsmaatschappij) moeten op een veel objectievere en transparantere manier worden georganiseerd met verhaalmogelijkheid van de sociale huurder. Een puntensysteem – zoals in Nederland – sluit een al te grote subjectiviteit uit.
- 2) De vastlegging van de marktwaarden uitstellen tot 2011.
- 3) Het invoeren van een maximumfactuur voor de huurlasten en kosten voor de zwakke financiële huurders zou hun besteedbaar inkomen kunnen op peil houden.
- 4) De verplichte toepassing door de SHM's van de gefaseerde toepassing van de marktwaarde in drie stappen voor die huurders die ervoor in aanmerking komen.
- 5) De begrensde 10% verhoging t.a.v. 2007 - volgend jaar is dat 15%- ook effectief toepassen op de te betalen huurprijs, d.w.z. dat de reële huurprijs maximaal met 10% mag stijgen.
- 6) De berekening van de huurprijs op basis van het netto inkomen.

Renovaties.

Het bestaande patrimonium moet daar waar nodig dringend opgewaardeerd worden. Vele woningen en appartementsgebouwen zijn meer dan 40 jaar oud en dikwijls gebouwd met goedkope en niet altijd kwaliteitsvolle materialen. Ook het wooncomfort van toen beantwoordt niet meer aan de hedendaagse normen. Denk maar aan de noodzaak van kinderen om een aparte studie/slaapkamer te hebben met o.a. voldoende ruimte, warmte en een internetaansluiting. Energiebesparende verwarming, gebruik van isolerende materialen dubbele beglazing en aangepaste constructies zijn in oude gebouwen haast totaal afwezig.

VIVAS vraagt dat SHM's bij renovaties verplicht worden om huurders te informeren en te betrekken bij de uitvoering ervan. Voor de huurders betekent dit volledige transparantie (voorlichting) en inspraak wat de renovatie zelf betreft. Concreet: wat gaat er gerenoveerd worden, hoe gaan de nieuwe appartementen er uitzien, wat wordt de nieuwe huurprijs, welke timing voor de uitvoering wordt er voorop gesteld?

Huurders die verplicht moeten verhuizen omdat hun woning of appartement gerenoveerd wordt kijken aan tegen bijkomend werk en kosten: huur van ladderlift, verhuishwagen, personeel e.d., inrichtingskosten in het vervangappartement dat ze al dan niet tijdelijk betrekken (vb. schilderen, behangen, ...), inrichtingskosten indien ze terugkeren naar hun gerenoveerd appartement.

VIVAS vraagt begeleiding en financiële ondersteuning voor bewoners die dienen te verhuizen door renovatie.

VIVAS wijst op het probleem dat renovaties vaak een vermindering van het patrimonium tot gevolg heeft. Bijvoorbeeld van 3 appartementen worden er 2 gemaakt. Extra inspanningen moeten geleverd worden om deze vermindering van het aantal wooneenheden te compenseren.

Bovendien ligt de huurprijs van een gerenoveerde woning vaak veel hoger. Wat gebeurt er met de huurders die deze verhoging niet kunnen betalen?

Ook een verplichte openbaarheid i v m de kostprijs en tussenkomst van de overheid is wenselijk. Huurders mogen weten wat renovaties kosten.

De rationele bezetting

Om een betere rationele bezetting te verkrijgen van te grote woningen lijken ons positieve stimulansen efficiënter dan een “boete”systeem. Verhuisbewegingen stimuleren door premies te verstrekken aan deze huurders zou zo een positieve stimulans kunnen zijn. Het “beboeten” van huurders zonder een concreet woningaanbod lijkt ons al helemaal uit den boze.

Leegstand

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 lange tijdsverloop tussen de vertrekkende huurder en de nieuwkomer. De verlooptijd tussen de “oude” en “nieuwe” huurder zou kunnen worden verkort door op grotere schaal leegstaande woningen via advertentie aan te bieden en na aanmelding de huurder die het langst op de wachtlijst staat de woning te geven. (cfr. Systeem Nederland)

Het heeft weinig zin huurders te verplichten om een sociale woning te betrekken die niet aan hun verlangens tegemoetkomt.

De relatie verhuurder (SHM) sociale huurder.

VIVAS legt zoals steeds de focus op bewonersparticipatie. Mede dankzij diverse (lokale en Vlaamse) initiatieven van VIVAS, heeft bewonersparticipatie een vaste plaats verworven in het Vlaamse woonbeleid, en staat het ingeschreven in de gewijzigde Vlaamse Wooncode. Bovendien zijn er in het erkenningsbesluit een aantal minimale participatiecriteria voorzien, waar de SHM's op beoordeeld zullen worden.

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 en Vlaams niveau voldoende middelen worden vrijgemaakt opdat bewonersgroepen op een onafhankelijke manier kunnen werken, met de nodige ruimte om te experimenteren en te groeien.

Meer specifiek is VIVAS pleitbezorger opdat de overheid via regelgeving zou vast leggen dat huurders recht hebben om binnen hun SHM een huurdersadviesraad op te richten, die door de SHM verplicht als gesprekspartner moet worden erkend.

De overheid zou de bevoegdheden van deze adviesraad kunnen vastleggen.

We denken hier aan het voorbeeld van de schoolraden wier werking eveneens door de overheid decretaal is vastgelegd. (cfr. Overlegwet Nederland)

Verwacht wordt dat de nodige financiële middelen zouden worden voorzien voor de werking van deze huurdersadviesraden.

Transparantie, een duidelijke communicatie, informatie, inspraak, beoordeling van de klantvriendelijkheid, goed beheer van de maatschappij, het bevorderen van de leefbaarheid enz.. zijn een aantal thema's waar een huurdersadviesraad een meerwaarde zou kunnen betekenen voor de huurders en hun SHM's. Daar waar het mogelijk is moet een ontmoetingsruimte voor huurders worden voorzien.

VIVAS vraagt structurele erkenning

VIVAS is vragende partij om haar werking te laten erkennen via een bijvoegsel bij de Vlaamse Wooncode. Dat zou ons moeten toelaten om beter nog dan voorheen de sociale huurders in Vlaanderen een forum te geven om hun deelname aan het woonbeleid van onderuit vorm te geven. Structurele middelen zijn voor een continuering van deze activiteit dringend gewenst. Ook een toegang tot Woonnet zou de erkenning inhouden van de overheid dat ze VIVAS beschouwt als een volwaardige partner in de organisatie van het woonbeleid in Vlaanderen. Uiteraard zijn we blij met de professionele ondersteuning door Samenlevingsopbouw Vlaanderen in samenwerking met het VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen) en de Huurdersbonden . Tot op heden gebeurt deze ondersteuning op projectmatige basis. Structurele middelen zijn nodig om een continue werking te kunnen garanderen.

Opgemaakt op 24 april 2009 door de stuurgroep van VIVAS