

Vraaggesprek met Marc Mahieu, adjunct kabinetschef van minister van Wonen Marino Keulen

1. HUURPRIJS

De huurprijsberekening.

In het nieuwe kaderbesluit sociale huur wordt er vanaf 2011 een nieuwe formule gebruikt om jaarlijks de huurprijs te berekenen. Deze berekening is gebaseerd op enerzijds een door de notaris geschatte marktwaarde van de woning, anderzijds op het gezinsinkomen van de huurder. Voor de jaren 2008, 2009 en 2010 wordt een overgangsberekening gebruikt.

Naar we vernemen zou vanaf 2009 (de eerstkomende huurprijsberekening) al de door de notaris geschatte marktwaarde gebruikt worden. Volgens het nieuwe kaderbesluit mag de huurprijs met maximaal 10% stijgen t.o.v. de oorspronkelijke huurprijs in 2007.

Wat gaat de minister doen om te verhinderen dat de huur met meer dan (maximaal) 10 % stijgt ten opzichte van de oorspronkelijke huurprijs, in 2009?

De marktwaarde van de woningen stijgt niet noodzakelijk omdat daar nu een schatting door de notaris voor wordt ingezet. Er vinden ook dalingen plaats. De schatting maakt juist dat het geheel op een objectieve leest kan worden geschoeid.

Mensen die rechtstreeks omwille van de stijging van de marktwaarde een verhoging van de huurprijs ondervinden, zijn mensen die de vroegere maximale 'normale huurprijs' betaalden (wat door de verhuurder bepaald werd). Het betreft hier doorgaans huurders met een relatief hoger inkomen. Het feit dat de marktwaarde voor hen stijgt, betekent dat zij in het verleden eigenlijk een te lage huurprijs hebben betaald.

Er is voorzien in een overgangsmaatregel voor deze huurders. De verhoging van de huurprijs na de schatting van de marktwaarde wordt in drie stappen doorgevoerd. Dit houdt een ernstige matiging van de verhoging van de huurprijs in. Als dat dan nog met zich meebrengt dat de verhoging jaarlijks 10% bedraagt, dan betekent dit dat deze huurders in het verleden meer dan 30% minder betaalden dan andere sociale huurders in dezelfde omstandigheden. Dit relativeert mijns inziens deze verhoging aanzienlijk, en verdere maatregelen om daaraan tegemoet te komen, zijn niet meteen voorhanden.

De notarisschatting

De notarisschatting zou volgens een door de VMSW bepaald representatief staal gebeuren. Uit eigen onderzoek blijkt echter dat op veel plaatsen de SHM's de 'betere' woningen uitkoos om te laten schatten.

Als vooral de 'betere' woningen door de notaris geschat worden zal de marktwaarde dan niet te hoog zijn?

De schattingen op zich bieden al een objectieve basis. Als nadien andere woningen moeten worden geschat kan hiermee rekening worden gehouden. Dus wanneer de woningen van verschillende kwaliteit zijn werkt dit in twee richtingen. Als de 'betere' woning geschat is, dan moet de andere een lagere marktwaarde toegekend krijgen door de verhuurder vertrekkend vanuit het objectieve gegeven van de schatting. Als de 'slechtere' geschat is, dan moet de andere een hogere marktwaarde toegekend krijgen.

De eigen invulling van de marktwaarde van niet geschatte woningen door de verhuurder moet in verhouding staan tot de schattingen, rekening houdend met de kwaliteit. De inschatting van de kwaliteit en de verrichte schattingen door de notaris vormen objectieve richtpunten voor de schatting van de marktwaarde van de andere woningen. In dit licht wordt ervoor gezorgd dat het geheel meer objectieverbaar wordt.

2. HUURLASTEN EN KOSTEN

Uit ondervinding blijkt dat sommige SHM's de gewijzigde wetgeving misbruiken om allerlei uitgaven via de huurlasten aan te rekenen zoals administratiekosten, lonen, kosten voor vervoer en onderhoud bedrijfswagens, tal van extra legale voordelen voor het personeel enz....

Hoe wil de overheid de misbruiken met betrekking tot het aanrekenen van huurlasten aanpakken?

De huurlasten die mogen worden aangerekend aan de huurder zijn opgenomen in bijlage III bij het kaderbesluit sociale huur. De aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Als de huurder meent dat er lasten worden aangerekend die niet kunnen gestaafd worden of die niet te zijner laste vallen, moet hij in eerste instantie dit melden aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Als aan zijn klacht niet of onvoldoende wordt tegemoet gekomen, kan de huurder zich in tweede instantie richten tot de Vlaamse Ombudsdienst, die de klacht verder onderzoekt.

Ook door de IVA Inspectie, die veel meer slagkracht heeft dan de vroegere VHM, wordt toegekeken op het respecteren van de regelgeving door de SHM's.

Uit de praktijk blijkt dat huurders soms nog 2 jaar na datum huurlasten aangerekend krijgen.

Kunnen laattijdige huurlasten nog worden aangerekend?

Voor de inning van achterstallige huurlasten geldt er een verjaringstermijn van 5 jaar. De persoon aan wie het aangerekend wordt, dient dan uiteraard wel de huurder te zijn tijdens de periode waarnaar de achterstallen verwijzen. Uiteraard moeten de huurlasten berusten op reële kosten.

Jaar na jaar stijgen de huurlasten en ze krijgen een steeds groter aandeel in de totale huurprijs.

Wanneer komt er een maximumfactuur voor de huurlasten?

Huurlasten omvatten vaak kosten voor energie en water. De stijgende kosten in dit verband zijn een zorg voor ons allen, maar oplossingen daarvoor kunnen niet verwacht worden vanuit het beleidsdomein Wonen.

Voor andere kosten, inherent aan de werking en het goed beheer van de sociale verhuurders, zullen in de toekomst beter opgevolgd worden (onder meer in het kader van de prestatiemetingen die doorgevoerd zullen worden in de sector en die mogelijk in aanmerking kunnen genomen worden voor de latere erkenningsronde mbt de sociale verhuurders).

3. VANDALISME

“Kan een sociale huisvestingsmaatschappij huurders laten betalen voor kosten veroorzaakt door daden van vandalisme door andere huurders?” Deze schriftelijke vraag stelde Vlaams Parlementslid dhr. De Winter aan Vlaams Minister van Wonen dhr. Marino Keulen. Het antwoord van de minister luidde als volgt: “Het besluit van 25 januari 1985 somt op welke kosten in de huurlasten mogen worden opgenomen”. Kosten die niet in de lijst voorkomen, mogen niet doorgerekend worden aan de huurders. De herstellingskosten bij schade aan huurwoningen veroorzaakt door onbekenden werd niet opgenomen in het huurlastenbesluit en kan bijgevolg niet verhaald worden op de sociale huurders.”

Kan dit standpunt van de wetgever (vandalisme onmogelijk ten laste van de huurder) expliciet worden opgenomen in het typehuurovereenkomst van bijlage I van het kaderbesluit sociale huur?

De wetgeving in het Burgerlijk Wetboek is in dit verband klaar en duidelijk, zodat daar niets aan hoeft te worden toegevoegd in het Kaderbesluit Sociale Huur. Kosten die ontstaan door overmacht kunnen niet op de huurder worden verhaald.

Dit is het principe. Dit neemt niet weg dat er voorvallen van vandalisme bestaan waarin deze overmacht kan worden betwist. De huurders hebben b.v. wel de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat de private delen van een gebouw niet toegankelijk worden gemaakt voor buitenstaanders. Er is met andere woorden een spanningsveld. Bij overmacht is de situatie van dien aard dat de huurders niet bij machte waren om de schade te verhinderen of te vermijden. Men heeft er met andere woorden geen deel of schuld aan. In deze gevallen kan er sprake zijn van overmacht. In geval van laksheid waarbij de eigen verantwoordelijkheid van de huurder niet werd opgenomen kan mogelijk de overmacht niet worden ingeroepen. Maar dit is uiteraard afhankelijk van situatie tot situatie.

4. HUURWAARBORG

Kan er een verplichting komen om jaarlijks het bedrag van de huurwaarborg op het berekeningsblad mede te delen aan de huurder?

Het regime van de huurwaarborg werd gevoelig verbeterd en mede geënt op de private huurregels. De mogelijkheden voor de sociale huurder werden hierbij uitgebreid.

Het voorstel kan weliswaar worden overwogen, maar zal moeten worden afgewogen tegenover de toename van de mogelijke administratieve meerkosten. Momenteel kan eerder gepleit worden voor een ruime doorwerking van de nieuwe regeling inzake de huurwaarborg.

In geval van mutatie: indien de SHM binnen de maand geen in gebreke stelling doet rond huurschade of achterstallige gelden kan dan het bedrag automatisch getransfereerd worden naar de nieuwe huurwaarborg.

Waarom dient een huurder bij verhuis (vb. renovatie) een ‘dubbele’ waarborg te betalen?

Bij ieder huurcontract hoort een waarborg. De borg van het afgelopen of aflopende huurcontract moet worden afgerekend, rekening houdend met de mogelijke schade. Tegelijk moet er voor het ingaan van het nieuwe contract een waarborg worden betaald, tot borg van de mogelijke schade aan de nieuwe woning. Als men de woningen snel wil toewijzen (zie ook verder, ivm leegstand), dan kan er overlapping ontstaan tussen deze twee borgen.

Uiteraard is het een kwestie van behoorlijk bestuur om hoe dan ook een overlapping te vermijden en in duur te beperken. Merk ook op dat de mogelijkheid bestaat dat de waarborg vervangen wordt door een schriftelijke garantie of borgstelling van het bevoegde OCMW, wat in vele gevallen voor de meest behoeftige huurders een belangrijke tegemoetkoming kan betekenen.

5. RENOVATIE

Tijdens de open monumentendag op zondag 14 september bezocht één van de PASH leden de “Silvertop”. Tijdens een rondleiding werd de nog te restaureren “derde” blok bezocht en kon een appartement met één slaapkamer bezichtigd worden. Vervolgens gingen de bezoekers naar de reeds gerestaureerde “rode” blok waar eveneens een appartement met één slaapkamer bezocht werd. Het verschil – ten goede – was enorm. Het vernieuwde appartement was groter dan het oude en voorzien van de laatste snufjes van luchtverversing en geluidsisolatie, een ruimere living en keuken, vernieuwde badkamer enz...

De basishuurprijs was navenant: bij benadering 200€ voor het “oude” appartement, plus minus 480€ voor het vernieuwde appartement, uiteraard zonder de huurlasten.

Zullen de huurprijzen na renovaties nog betaalbaar blijven voor de huurders die er voorheen woonden?

De nieuwe huurprijsberekening zorgt er ondermeer voor dat de verschillen in prijs voor en na renovatie voor alle huurders veel minder uitgesproken zullen zijn. Zoals gesteld zal een meer objectieve basis aan de grondslag liggen voor de huurprijsbepaling waarop een correctie wordt doorgevoerd aan de hand van het inkomen van de individuele huurder.

Waar moeten de huurders naar toe die de hogere huurprijzen na renovatie niet meer kunnen betalen? Blijven er genoeg betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar voor deze huurders?

In het bijzonder voor huurders met lage inkomsten zijn er veel sterkere garanties ingebouwd, die er in beginsel voor moeten zorgen dat zij wel kunnen blijven. Hierbij moet wel worden gesteld dat de nieuwe huurprijsberekening binnen de twee jaar zijn volle uitwerking zal kennen. De tussenstappen worden opgevolgd en geëvalueerd. In dit licht kunnen de meest extreme situaties eventueel bijgestuurd worden. Momenteel is het echter nog te vroeg om hierover sluitende uitspraken te doen.

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;
- een hogere huurprijs na renovatie.

Wordt er begeleiding en financiële ondersteuning voorzien bij verhuis door renovatie? Kan er inspraak georganiseerd worden bij renovaties?

Een van de basisbegeleidingstaken van een SHM is huurdersvergaderingen te organiseren en huurders te informeren. De huurders moeten nauw betrokken worden bij noodzakelijke verhuisbewegingen naar aanleiding van renovaties (of van andere, voor de bewoners, ingrijpende veranderingen). De regelgeving (onder meer het MB van 21 december 2007) biedt de nodige omkadering en is richtinggevend.

Wat de financiële ondersteuning betreft, leert de praktijk dat de SHM's in geval van verplichte verhuis meestal zelf instaan voor de verhuis. Een andere veel gebruikte oplossing is dat een vergoeding wordt toegekend indien de verhuis aan de inwoners zelf wordt overgelaten. Er is echter geen dwingende regelgeving die dit verplicht (of de modaliteiten hieromtrent vaststelt). Dit is ook vanuit het beleid niet de bedoeling. Het wordt overgelaten aan de autonomie van de sociale verhuurder om daarin de beste maatregelen te nemen.

Is het toegelaten om huurders die gedwongen moesten verhuizen omwille van renovatie niet meer te laten terugkeren omdat ze niet passen in de vooropgezette sociale mix van het gerenoveerde gebouw?

De huurder heeft het recht na de beëindiging van de renovatiewerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed als hij dat rationeel kan bezetten (artikel 17 van de typehuurovereenkomst).

6. RATIONELE BEZETTING

De wetgever streeft ernaar om onderbezetting van woningen tegen te gaan. Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond.

Welke normen hanteert de VMSW als overbezetting?

Er zal niet meer worden teruggevallen op de normen die de VMSW hanteert bij het ontwerp van nieuwe sociale huurwoningen. In de plaats daarvan komt er een kader, dat verder uitgewerkt moet worden in samenspraak met de sector en dat in een ministerieel besluit terecht moet komen.

Er zal daarbij gestreefd worden naar een redelijk en evenwichtig regime, dat uiteraard de voornaamste doelstelling voor ogen houdt: een stimulans om ervoor te zorgen dat de grote woningen voorbehouden worden voor de mensen die ze echt nodig hebben.

Indien huurders bij overbezetting 2x weigeren om naar een aangepaste woning te verhuizen kan de huisvestingsmaatschappij een meerprijs van 25 € aanrekenen per maand. Op die manier wil de sociale huisvestingsmaatschappij grote woningen of appartementen verhuren aan grote gezinnen.

Kunnen huurders ongestraft een aangeboden woning weigeren indien ze een hogere huur moeten betalen?

In het wijzigende besluit is opgenomen dat men een alternatieve woning “ongestraft” mag weigeren als ze aanleiding geeft tot een verhoging in reële huur met meer dan 3%.

De huisvestingsmaatschappij heeft de mogelijkheid om huurders te vragen om zich principieel akkoord te verklaren om een overbezette woning te verlaten zonder dat daar een reëel aanbod is. Indien de huurders weigeren kan de sociale huisvestingsmaatschappij de meerprijs van 25€ aanrekenen. Dit lijkt op een verkapte huurverhoging!

Mogen de sociale huisvestingsmaatschappijen aan huurders principieel vragen om te verhuizen zonder dat ze een aangepaste woning kunnen aanbieden?

In principe moet een huurder die een onderbezette woning bewoont, een maandelijkse onderbezettingsvergoeding betalen die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. Die vergoeding kan echter alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving en met een huurprijs die niet meer dan 3% bedraagt dan huurprijs die hij voor de onderbezette woning betaalt of als de huurder tweemaal dergelijke woning weigert. Het zou een vreemde praktijk zijn mocht de sociale verhuurder aandrigen om te verhuizen van een niet-aangepaste woning naar een niet-aangepaste woning.

7. TOEWIJZING

Het toewijzingsbeleid geeft de lokale overheden meer mogelijkheden om aan woonbeleid te doen. Zij kunnen – na goedkeuring door de Vlaamse overheid – het toewijzingsreglement ingrijpend aanpassen.

Hoe zal de overheid erop toezien dat het toewijzingsreglement objectief en transparant blijft voor de kandidaat-huurders?

De afwijkende toewijzingsregels ten gevolge van een lokaal toewijzingsreglement moeten worden opgenomen in het intern huurreglement van de verhuurder. De toezichthouder krijgt een kopie van het intern huurreglement en dient erop toe te zien of het interne huurreglement voldoende transparant is.

Hoe wil de overheid de objectiviteit en transparantie garanderen daar waar er een afwijking van de toewijzingsregels wordt gevraagd.

Waar een afwijkend regime wordt vooropgesteld zal dit duidelijk moeten worden aangegeven in het interne huurreglement. Dit dient tevens aan de kandidaat huurder te worden medegedeeld. In vergelijking met vroeger betreft dit bijgevolg een veel transparanter en klantvriendelijker werkwijze.

Bovendien kan de toezichthouder controle en nazicht houden. Uiteraard zal het interne huurreglement moeten voldoen aan alle wettelijke criteria, wat de objectiviteit garandeert.

8. LEEGSTAND

Hoeveel sociale woningen staan er leeg in Vlaanderen en wat betekent dit aan minder huurinkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen?

Er is in de sector quasi geen structurele leegstand zonder oorzaak. Zo is de leegstand vaak te wijten aan de renovaties die gepland worden of die worden uitgevoerd. Dit zijn legitieme gronden voor tijdelijke leegstand. Men beoogt immers een verbetering van de kwaliteit van het woonpatrimonium, en van de woonkwaliteit voor de betrokken huurders.

Uiteraard gaat tijdelijke leegstand gepaard met mindere huurinkomsten voor de sociale verhuurder. Maar dit wordt door de SHM doorgaans opgevangen in een goed beheer en een goede planning. De verlaging van de inkomsten is tevens moeilijk te berekenen, omdat het veelal om renovatieleegstand gaat.

Komen deze ontbrekende inkomsten ten laste van de huurders?

Neen. De huurprijs is onafhankelijk gemaakt van de globale inkomsten die een verhuurder heeft. In geval de uitgaven structureel de inkomsten overstijgen wordt een regeling getroffen in het besluit aangaande NFS2 (waar vanuit de overheid financieel bijgesprongen kan worden).

Hoe denkt de minister deze leegstand weg te werken?

Vooreerst is leegstand niet noodzakelijk een negatief gegeven, zeker niet wanneer een globaal renovatieproject aan de grondslag ligt van de tijdelijke leegstand.

Weliswaar impliceert leegstand een rechtstreeks financieel verlies voor de verhuurders, wat sowieso te vermijden is. Daarom zoeken de sociale verhuurders zeker en vast naar oplossingen om elke leegstand tot een minimum te beperken. De verhuurders zijn dan ook het best geplaatst om hiervoor oplossingen te zoeken, en om deze in de lokale context in te passen.

Het is ook wel de bedoeling om de mogelijkheden te verruimen via de verhuringen buiten stelsel. Het wordt mogelijk gemaakt om in afwachting van renovatie tijdelijk te verhuren buiten stelsel, met tijdelijke contracten edm. In dit licht worden de nodige initiatieven opgezet om hier structurele opvangmogelijkheden te voorzien.

9. ALGEMENE VRAGEN

Wat houdt de huurprijs in?

Zoals algemeen bekend is de huurprijs afhankelijk van twee basiselementen, met name de marktwaarde van het goed en het inkomen van de huurder. Uiteraard kunnen bijkomend een aantal persoons- of objectgebonden elementen in rekening worden gebracht. Onder meer kan het aantal kinderen ten laste de huurprijs drukken. Maar ook het feit dat de woning te groot is in vergelijking met de samenstelling van het gezin kan een effect hebben op de huurprijs. Bijgevolg is de individuele huurprijs steeds de resultante van een aantal gegevens die in rekening kunnen worden gebracht.

Waarom krijgt de huurder alleen informatie over zijn plichten en niet over zijn rechten? Bijvoorbeeld, kan er een verplichting komen om in de typehuurovereenkomst de vermelding op te nemen dat de huurder bij betwisting een beroep kan doen op de huurdersbond?

Het is niet correct te stellen dat een huurder enkel informatie krijgt over de plichten van de huurder. Van elke sociale verhuurder wordt verwacht dat adequate informatie wordt verstrekt aan de kandidaat- huurder en huurder. Dit betreft het geven van informatie over alle rechten en plichten. Dit is ook opgenomen als een basisbegeleidingstaak van elke sociale verhuurder.

Daarenboven worden nog de nodige inspanningen geleverd vanuit de gewestelijke administratie. Zo is er een brochure in voorbereiding voor de sociale huurder. Op een bevattelijke wijze wordt een handig overzicht gegeven van de belangrijkste rechten en plichten van beide partijen (zowel huurder als verhuurder). De suggestie om te vermelden dat de huurder steeds huurdersadvies kan inwinnen bij een huurdersbond kan worden overwogen.

10. BEWONERSPARTICIPATIE

We stellen vast dat er in het sociaal huurbesluit nog geen bijlage is in verband met bewonersparticipatie niettegenstaande ons in het verleden beloofd is dat er een uitvoeringsbesluit zou komen. We merken op dat indien deze ondersteuning weg valt VIVAS ophoudt te bestaan wat o.a. betekent dat de sociale huurders in

Vlaanderen geen overkoepelende werking meer hebben. Initiatieven zoals het overleg met de VVH en de zetel in de Vlaamse Woonraad zullen we dan moeten opgeven.

Kan VIVAS volgend jaar nog verder werken? M.a.w. krijgt VIVAS dan nog financiële ondersteuning van de Minister van Wonen?

Wanneer is de opmaak van dit uitvoeringsbesluit gepland en wat wenst u daarin op te nemen?

Ik hoef hier eigenlijk niet te zeggen hoe moeilijk het in het nabije verleden geweest is om een subsidiëring voor het project “bewonersparticipatie in sociale huisvesting” in het leven te roepen. Meerdere mensen hier aanwezig kunnen dit getuigen.

Toch was het resultaat niet min: sedert september 2005 tot op heden werden VIVAS bijna 200.000 euro aan subsidies toegekend.

Dat er een structurele oplossing, kader moet komen voor bewonersparticipatie in Vlaanderen is evident. Alleen ziet het beleid dit eerder ingebed in een goede samenwerking huurders- verhuurders, een degelijke bewonersparticipatie binnen de werking van de respectievelijke huisvestingsmaatschappijen, enkele voorbeelden:

- Organiseren van huurdersvergaderingen waar ruimte is voor bespreking en oplossing van mogelijke huurdersproblemen
- Organiseren van informatievergaderingen en nauw betrekken van huurders bij noodzakelijke verhuisbewegingen bij renovaties
- Initiatieven nemen om communicatie met de huurders te bevorderen
- Constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg
- Vergaderlokaal ter beschikking stellen

Vandaar dat momenteel bij de voorbereiding van het erkenningsbesluit voor de sociale huisvestingsmaatschappijen onderzocht wordt hoe een criterium kan ingevoerd worden dat precies betrekking heeft op het door de maatschappijen gerealiseerde beleid in het kader van bewonersparticipatie. Wanneer de maatschappij niet voldoet aan dit criterium zal zijn moeten bijsturen.

Het is onze overtuiging dat een structurele oplossing in deze zin moet gezocht worden.

Dit neemt niet weg dat in de volgende maanden met de administratie, VIVAS en het kabinet nagegaan zal worden op welke wijze de uitgebouwde werking en dynamiek kan worden verder gezet