



Vlaams
Parlement

ingediend op **736** (2015-2016) – Nr. 3
11 januari 2017 (2016-2017)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx en Tine van der Vloet

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman, Griet Coppé,
Katrien Schryvers en Dirk de Kort

**betreffende een verhoging van het aanbod
aan woningen door middel van huurbemiddeling
door sociale woonactoren**

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate, Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 736** (2015-2016) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

1. Toelichting van de conceptnota4
2. Voorstel voor het organiseren van een hoorzitting5

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 2 en 30 juni 2016 de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende een verhoging van het aanbod aan woningen door middel van huurbemiddeling door sociale woonactoren.

Op 2 juni 2016 werd de conceptnota toegelicht in de commissie. Op 30 juni 2016 werd een hoorzitting georganiseerd met vertegenwoordigers van Huurpunt, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 736/2).

1. Toelichting van de conceptnota

An Christiaens benadrukt het belang van sociale verhuurkantoren (SVK) die overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode worden erkend als huurdiensten. In Vlaanderen zijn 48 erkende SVK's actief die eind 2014 allen samen 7785 woningen in beheer hadden. Ze zijn actief in 281 Vlaamse gemeenten.

Het regeerakkoord 'Vertrouwen, Verbinden, Vooruitgaan 2014-2019' beklemtoont het belang van SVK's, wat in de beleidsnota Wonen 2014-2015 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1) en de beleidsbrief Wonen 2015-2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 524/1) telkens wordt bevestigd. Voor 2016 werd voorzien in extra middelen. Bovendien worden de nodige maatregelen in het vooruitzicht gesteld om de nog resterende blinde vlekken weg te werken. De wachtlijsten tonen immers aan dat er nog te weinig aanbod is van woningen die via huurbemiddeling tegen een betaalbare huurprijs kunnen worden verhuurd.

Verhuren via een SVK biedt voor eigenaars heel wat voordelen. Zij hebben een huurgarantie voor de volledige periode van het huurcontract, al is het huurgeld iets lager dan de marktnorm. An Christiaens voerde samen met het eigenaars-syndicaat een enquête uit en was verbaasd over het aantal eigenaars dat de werking van een SVK wel kende, maar er geen gebruik wenste van te maken. Een van de redenen bleek te zijn dat hun pand niet voldoet aan de kwaliteits-normen voor een huurwoning die in de Vlaamse Wooncode worden vastgelegd.

De SVK's wijzen erop dat zij de laatste jaren een groeiende expertise hebben opgebouwd rond woningkwaliteit en energetische renovaties, en dat zij vanuit deze expertise de eigenaars kunnen bijstaan in hun renovatieproces. In dat verband pleiten zij voor een extra opdracht waarin het SVK de eigenaars in uitgebreide mate kan ondersteunen bij het volledige renovatieproces, al dan niet in nauwe samenwerking met andere partners. Hierbij is het belangrijk dat de eigenaar de eindverantwoordelijkheid draagt over zijn woning en de werken, dat hij bouwheer blijft tijdens de renovatie, de facturen betaalt en de eventuele premies en verminderingen zelf int. De rol van het SVK is dus beperkt tot raadgever.

In die rol van raadgever kunnen SVK's, eventueel in overleg met een architect of andere deskundigen, nagaan welke werken nodig zijn, de nodige offertes aanvragen, de concrete afspraken maken met de aannemers voor de uitvoering van de werken en deze verder opvolgen. Het SVK kan voor de eigenaar ook eventuele renovatie- of energieleningen aanvragen, alsook de beschikbare premies. Het SVK kan in deze ook beroep doen op de energiesnoeiërs die, in het kader van sociale economie, energiescans kunnen uitvoeren.

Indien de SVK's deze bijkomende opdracht mogen opnemen, kan dit resulteren in een groter aanbod van huurwoningen, en kan ook de kwaliteit ervan aanzienlijk worden verbeterd. Het Grote Woononderzoek kwam immers tot de conclusie dat

momenteel nog 37 percent van de huurwoningen een ontoereikende kwaliteit heeft.

Valerie Taeldeman stelt aanvullend vast dat in een aantal gemeenten nog altijd geen SVK actief is. Niettegenstaande de intenties die de voorbije jaren regelmatig werden geopperd om de resterende witte vlekken in te vullen, blijkt dit op sommige plaatsen, maar vooral in de provincie Oost-Vlaanderen, nog een probleem te zijn. Daar is de gebiedsdekking slechts 70 percent, wat erop neerkomt dat in een twintigtal steden of gemeenten geen SVK-werking bestaat. Daarom wordt gedacht aan de mogelijkheid om in die gebieden de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) een bijkomende taak van huurbemiddeling te geven. Zij hebben een grote ervaring rond het verhuren van woningen, en eveneens rond het organiseren van de begeleiding die met dergelijke verhuur te maken heeft. Zij hebben bovendien een grote kennis van de woningmarkt in hun werkgebied zodat zij meestal een goed zicht hebben op de woningen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen om via huurbemiddeling op de markt te brengen.

Elke gemeente in Vlaanderen behoort tot het werkingsgebied van één of meerdere SHM's, ook in die gemeenten waar momenteel geen SVK actief is. Daarom wordt gedacht aan het uitbreiden van de taken van SHM's, zodat zij kunnen worden ingeschakeld waar momenteel geen huurbemiddelingsactiviteiten aanwezig zijn. Het inschakelen van een bestaande structuur, met kennis van het terrein, zal daarbij overigens sneller resultaten opleveren dan het opzetten van een totaal nieuwe structuur. Budgettair maakt het daarbij voor de Vlaamse overheid geen verschil of er nu subsidies worden verleend voor de opstart en de werking van een SVK als volledig aparte structuur, of dat deze subsidies zouden worden verleend aan een huisvestingsmaatschappij voor het opzetten van een huurbemiddelingswerking.

Om dit te realiseren zou de Vlaamse Wooncode moeten worden aangepast, in die zin dat in artikel 2, §1, 21°, de SHM's opgenomen worden bij de erkende huurdiensten. Artikel 2, §1, 21°, van de Vlaamse Wooncode omschrijft erkende huurdiensten momenteel immers als: "huurdersbonden of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56.". Op deze wijze zouden SHM's en SVK's in hun werking ook iets meer naar elkaar toe kunnen groeien, wat alleen maar positief kan zijn. Hun doel is immers gelijklopend: het huisvesten van kwetsbare huurders in Vlaanderen.

2. Voorstel voor het organiseren van een hoorzitting

Na beraadslaging stemt de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen in met het voorstel van Valerie Taeldeman om een hoorzitting te organiseren, zodat de mening van de betrokken organisaties kan worden gehoord.

De hoorzitting werd georganiseerd op 30 juni 2016, met vertegenwoordigers van Huurpunt, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 736/2).

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
Tine VAN DER VLOET,
verslaggevers