

Vraag nr. 14
van 9 oktober 1998
van de heer DIRK VAN MECHELEN

Huurders- en eigenaarsverenigingen – Subsidiëring

Sinds enkele jaren ontvangen de huurdersbonden een jaarlijkse subsidie van ongeveer 25 miljoen.

1. a) Graag ontving ik van de minister een gedetailleerd overzicht – opgesplitst per jaar – met de namen en vestigingsplaatsen van de huurdersbonden die sinds de invoering van de maatregel deze subsidies konden genieten.
b) Tevens ontving ik graag de concrete bedragen die deze organisaties jaarlijks hebben ontvangen.
2. a) Hoeveel personeelsleden stelt elke huurdersbond tewerk ?
b) Onder welk statuut worden deze personeelsleden tewerkgesteld ?
3. Hoeveel subsidies zijn er uitgetrokken voor de eigenaarsverenigingen ?
4. Indien de eigenaarsverenigingen geen subsidies ontvangen, kreeg ik graag antwoord op volgende vragen.
 - a) Waarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen huurders- en eigenaarsverenigingen ?
 - b) Heeft de minister maatregelen uitgewerkt om in de nabije toekomst de lat tussen de huurders- en eigenaarsverenigingen inzake subsidies gelijk te leggen ?
 - c) Neemt de minister hiertoe op korte termijn een initiatief ?

Antwoord

- 1 a) In het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersgebonden en een overleg- en ondersteuningscentrum, werd op 3 maart 1995 voor zeven huurdersbonden het ministerieel besluit inzake erkenning en subsidiëring ondertekend. Volgens artikel 8, § 1 van het vermelde besluit diende de eerste aanvraag tot erkenning bij de administratie te worden ingediend vóór 31 januari 1995.

Zeven organisaties hadden op die datum een aanvraag ingediend. Zij werden erkend voor één jaar. Hun erkenning werd, na evaluatie van de werking, voor een periode van vijf jaar verlengd.

Het betreft de volgende organisaties :

Huurdersbond Antwerpen VZW	Duinstraat 102	2060	Antwerpen
Huurderssyndicaat Limburg VZW	Nieuwstraat 12/14	3600	Genk
Huurdersbond Waasland VZW	Casinostraat 10/3	9100	St.-Niklaas
Huurders Helpen Huurders VZW	Kongostraat 76	2300	Turnhout
Huurdersbond West-Vlaanderen VZW	Vlamingdam 55	8000	Brugge
Huurdersbond Vlaams-Brabant VZW	Diestsesteenweg 104	3010	Kessel-Lo
Huurdersbond Oost-Vlaanderen VZW	Fratersplein 6	9000	Gent

Belangrijk is dat deze organisaties ook op verschillende plaatsen verspreid over heel Vlaanderen huuradvies geven. Door deze deconcentratie van hun diensten worden veel meer mensen bereikt.

Een regionale huurdersbond ontvangt maximaal een werkingssubsidie van 300.000 frank en een personeelssubsidie voor de tewerkstelling van één medewerker met een diploma van niet-universitair hoger onderwijs.

- 1 b) en 2 a) Volgens het vermelde besluit bedragen de maximale salariskosten voor een personeelslid met een diploma van academisch onderwijs 1,550 miljoen frank. De maximale salariskosten voor een personeelslid met een diploma van niet-universitair onderwijs bedragen 1,3 miljoen frank. De werkingskosten worden voor maximaal 450.000 frank of 300.000 frank gesubsidieerd. Deze bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen provinciale huurdersbonden geconfronteerd met grootstedelijke problematiek (Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond Oost-Vlaanderen), provinciale huurdersbonden (Huurdersbond West-Vlaanderen, Huurdersbond Vlaams-Brabant, Huurdersbond Limburg) en regionale huurdersbonden (Huurdersbond Waasland, Huurders Helpen Huurders).

Een provinciale huurdersbond geconfronteerd met grootstedelijke problematiek ontvangt maximaal een werkingssubsidie van 450.000 frank en een personeelssubsidie voor de tewerkstelling van één personeelslid met een diploma van academisch onderwijs en twee personeelsleden met een diploma van niet-universitair hoger onderwijs.

Een provinciale huurdersbond ontvangt maximaal een werkingssubsidie van 450.000 frank en een personeelssubsidie voor de tewerkstelling van één personeelslid met een diploma van academisch onderwijs en één personeelslid met een diploma van niet-universitair hoger onderwijs.

2. b) Het besluit van de Vlaamse regering bepaalt niet onder welk statuut de subsidiabele personeelsleden worden tewerkgesteld. Het besluit vermeldt enkel de kwalificatie waaraan de personeelsleden moeten voldoen (academisch onderwijs of niet-universitair hoger onderwijs). De subsidiëring voor de personeelskosten wordt berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldigingen van de subsidiabele personeelsleden, overeenkomstig de salarisschalen vermeld in de bijlage bij het besluit, vermeerderd met de wettelijke werkgeverslasten. Bij de werkgeverslasten worden ook het vakantiegeld en de eindejaarstoelage gerekend.
3. In het kader van het vermelde besluit kunnen eigenaarsverenigingen geen aanspraak maken op enige vorm van subsidiëring.
4. Bij de voorafgaandelijke besprekingen voor het uitwerken van het besluit werd de keuze gemaakt het beleid af te stemmen op de huurders. Deze keuze werd ingegeven door meerdere sociale overwegingen.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat een belangrijk deel van de huurders een groep op de woningmarkt vormen die het moeilijk heeft om het recht op woningen af te dwingen. De kandidaathuurder heeft slechts een beperkte marge bij het kiezen van een huurwoning. Hij kan enkel kiezen uit de woningen die binnen een bepaalde beperkte periode vrij zijn en te huur worden aangeboden. Daarbij moet hij nog eens rekening houden met de betaalbaarheid van de woning in verhouding tot zijn inkomen, de aangepastheid aan zijn gezinssituatie, de ruimtelijke vestiging uit oogpunt van werk, school,

Als de huurder al een geschikte woning vindt, is de zaak nog niet beklonken. De huurder hangt immers steeds af van de aanvaarding door de verhuurder of de professionele verhuurdienst (makelaar, commercieel verhuurkantoor). Deze laatsten kunnen doorgaans kiezen uit meerdere kandidaat-huurders. Zij maken hun selectie onder meer op basis van de basishuurprijs die de kandidaat-huurders willen betalen of op basis van de vermoede solvabiliteit of het voorkomen van de kandidaat-huurders. Bepaalde kwetsbare huurdersgroepen, zoals alleenstaanden, grote gezinnen, migranten en kansarmen, ondervinden steeds meer problemen om een aangepaste, gezonde en betaalbare huurwoning te vinden. Zij worden daarom gedreven naar de secundaire of subsecundaire huursectoren (kamers, caravans, ...) of komen terecht in de dakloosheid.

De keuze voor huurders is ook ingegeven vanuit de vaststelling dat de huurwoning die het voorwerp vormt van de huurovereenkomst, een ingrijpende impact heeft op de leefsituatie van de huurder. Een woning vormt niet alleen een beschutting voor de buitenwereld (beschutting tegen koude en neerslag, bescherming van de privacy en het gezinsleven), ze is terzelfder tijd ook het middel bij uitstek om maatschappelijke relaties en contacten te leggen. In die zin heeft een ongewenste wijziging in de woonsituatie ook meestal belangrijke repercussies op de leefsituatie van de huurder.

Gelet op deze sociale overwegingen, is het de plicht van de Vlaamse overheid de positie van de kansarme huurder te versterken. Uit de evaluatieverslagen blijkt dat de huurdersbonden hierin zeer goed slagen. Dankzij hun juridisch advies op maat van de huurder, is de drempel van de zwakkere bewoners duidelijk lager geworden. Objectieve en verstaanbare informatie over hun rechten en plichten, het verstrekken van rechtshulp bij huurgeschillen, verhogen immers hun weerbaarheid.

De sociale positie van eigenaars-verhuurders is beter dan die van de huurders. Voor hen genereert de verhuring van de woningen een opbrengst. Hiermee kunnen ze deskundig advies betalen. Het is dan ook niet de bedoeling om eigenaarsverenigingen te subsidiëren.