



Vlaams
Parlement

ingediend op **736** (2015-2016) – Nr. 2
27 oktober 2016 (2016-2017)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid 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, Armoedebeloid 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;
Gweny 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

INHOUD

I.	Uiteenzetting door Lies Baarendse, coördinator van Huurpunt – Federatie van SVK's in Vlaanderen – en Yannick Claes, coördinator SVK Waasland	4
1.	Enkele cijfers.....	4
2.	Renovatiebegeleiding	4
3.	Huurbemiddeling door SHM	5
3.1.	Wegwerken van blinde vlekken.....	5
3.2.	Afhankelijkheid van de gemeenten.....	5
3.3.	Bestaande werkingen binnen blinde vlekken.....	5
3.4.	Blinde vlekken wegens een te beperkte woninghuurmarkt.....	5
4.	Specifieke ervaring van een SVK versus SHM	5
4.1.	Huurbegeleiding	6
4.2.	Ervaring met de private eigenaars.....	6
5.	Wegwerken van de blinde vlekken via bestaande structuren.....	6
6.	SVK en SHM samen actief in dezelfde gemeente	7
7.	Conclusie	7
II.	Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.....	7
1.	Inleiding	7
2.	Verhuur en beheer	8
3.	Sociale huurbemiddeling	8
4.	Uitgangspunten van de SVK's	9
5.	Sociale huurbemiddeling	9
6.	Conclusie	9
III.	Uiteenzetting door Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	10
1.	Opdracht en bijkomende taken voor een SVK	10
2.	Bedenkingen bij de huurbemiddeling door een SHM	11
IV.	Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers	11
	Gebruikte afkortingen	14

Op 30 juni 2016 organiseerde de commissie een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende een verhoging van het aanbod aan woningen door middel van huurbemiddeling door sociale woonactoren, met vertegenwoordigers van Huurpunt, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

I. Uiteenzetting door Lies Baarendse, coördinator van Huurpunt – Federatie van SVK's in Vlaanderen – en Yannick Claes, coördinator SVK Waasland

1. Enkele cijfers

Lies Baarendse deelt mee dat de SVK's op 31 december 2015 actief waren in 286 gemeenten. Er waren 48 SVK's en 8350 huurwoningen. Toch is er nog een wachtlijst van 35.000 kandidaat-huurders. De sector wil dus graag meer woningen inhuren en verhuren om aan die nood tegemoet te komen.

2. Renovatiebegeleiding

Eén van de zaken die uit de eigen evaluatie naar boven kwam, is dat het SVK-patrimonium zeker nog kan groeien als aan de eigenaars een uitgebreidere ondersteuning kan worden aangeboden bij de renovatie van de huurwoning. Momenteel worden immers vaak ongeschikte huurwoningen aan het SVK aangeboden, waarvan de eigenaars om diverse redenen de renovatie helaas niet kunnen of willen aanvaarden. SVK's hebben echter te weinig personeel om hier goed op in te zetten. De meeste SVK's beperken zich daarom tot het informeren van de eigenaar over zijn verplichtingen, renovatiepremies en leningen, maar meer kan er met de huidige personeelsbezetting niet gebeuren. Nochtans beschikken de SVK's over heel wat expertise over het bewaken van de woningkwaliteit, en hebben zij ook de nodige contacten met aannemers en technici door de herstellingen die ze zelf als huurder moeten uitvoeren.

De sector stelt daarom zelf voor een extra opdracht op te nemen, waarin het SVK de eigenaar ondersteunt in het renovatieproces, al dan niet in nauwe samenwerking met andere partners, zodat de eigenaar zich hierover niet hoeft te bekommeren en zelf geen, of toch veel minder, inspanningen moet leveren. Zo kan het SVK, eventueel in overleg met een architect of een andere deskundige, nagaan welke werken nodig zijn, samen met de eigenaar de nodige offertes aanvragen, na goedkeuring door de eigenaar de concrete afspraken maken met de aannemers voor de uitvoering en de werken verder opvolgen. Ook kan het SVK samen met de eigenaar eventuele premies en renovatie- of energieleningen aanvragen.

Deze opdracht kan momenteel enkel worden gerealiseerd onder bepaalde voorwaarden. De opdracht moet worden beschouwd als een bijkomende, niet-verplichte taak, want de huidige personeelsbezetting is daarvoor te beperkt. Bovendien wordt in sommige steden of gemeenten als Kortrijk, Poperinge en Vleteren reeds een begeleiding bij renovatie voorzien.

Een andere voorwaarde is uiteraard dat de eigenaar nadien voor 9 jaar aan het SVK verhuurt en dat hij de bouwheer blijft. Hij beslist uiteindelijk zelf welke werken door wie worden uitgevoerd, betaalt de facturen en int de eventuele premies en leningen zelf. Het blijft immers zijn woning en het SVK vergemakkelijkt alleen de renovatie. Daardoor kan het SVK zijn woningpatrimonium uitbreiden en zorgt het ook voor een verbetering van de woonkwaliteit en energie-efficiëntie van de woning.

3. Huurbemiddeling door SHM

3.1. Wegwerken van blinde vlekken

Een belangrijk argument in de conceptnota is de huurbemiddeling door SHM's en het wegwerken van de blinde vlekken, voornamelijk in Oost-Vlaanderen. Een van de oorzaken voor de blinde vlekken in deze provincie ligt in het feit dat men pas laat is ingestapt in het SVK-model. Uiteraard zorgt dit voor een beperktere gebiedsdekking in Oost-Vlaanderen: momenteel zijn er 17 gemeenten waar geen woningen worden ingehuurd door een erkend SVK. Het huidige provinciebestuur ziet dat er te weinig SVK-woningen zijn en heeft een subsidiereglement voorzien om de SVK-werking meer gebiedsdekkend te maken en dus ook de groei te stimuleren. Vermoedelijk zal Temse vanaf 1 januari 2017 aansluiten bij SVK-Waasland. Lies Baarendse pleit er dan ook voor om de gemeenten en de SVK's in Oost-Vlaanderen zelf de kans te geven om de blinde vlekken op te lossen en niet plots iets nieuws van bovenaf op te leggen.

3.2. Afhankelijkheid van de gemeenten

De huidige subsidiëring vanuit Vlaanderen is onvoldoende om de SVK-werking volledig te financieren. Om die reden doen de SVK's beroep op ondersteuning vanuit de aangesloten gemeenten. 75 percent van de gemeenten ondersteunt het actieve SVK op één of andere manier via een lidgeld, het betalen van een medewerker, of een bijdrage per woning of per inwoner.

Wanneer een gemeente niet (meer) wil ondersteunen, staat het SVK dan ook niet sterk genoeg om een goede werking in die gemeente uit te bouwen. Bovendien is het vanuit het solidariteitsprincipe moeilijk te verantwoorden naar de andere gemeenten die wel nog ondersteunen, dat het SVK haar werking op dezelfde manier zou blijven verderzetten.

3.3. Bestaande werkingen binnen blinde vlekken

Het benoemen van een blinde vlek is tamelijk relatief. In heel wat blinde vlekken is er immers toch een soort van SVK-werking: woningen worden op de private huurmarkt ingehuurd en verhuurd aan de meest woonbehoeftigen, zoals bijvoorbeeld bij Domus Donza in Deinze of het OCMW van Lochristi. Het lijkt dan ook de moeite waard om, bij de evaluatie van het erkennings- en subsidiebesluit, te onderzoeken waarom zij geen erkenning aanvragen, zodat daar eventueel kan worden op ingespeeld.

3.4. Blinde vlekken wegens een te beperkte woninghuurmarkt

De woninghuurmarkt is niet overal even groot. In sommige gemeenten is er een te kleine huurmarkt. Daardoor zijn de huurprijzen soms te duur om door een SVK te worden ingeschakeld of is er geen vraag van kandidaat-huurders om daar te wonen, zoals in Nevele of Kaprijke, twee zogenaamde blinde vlekken in Oost-Vlaanderen.

4. Specifieke ervaring van een SVK versus SHM

Een SHM heeft zeker ervaring met het verhuren van woningen. Toch zijn er een aantal zeer specifieke zaken in de SVK-werking waar een SHM geen of toch zeer weinig ervaring mee heeft.

4.1. Huurbegeleiding

Een SVK-woning wordt aan huurders toegewezen via een puntensysteem om de meest woonbehoeftigen te helpen. Daar heeft een SHM geen ervaring mee. Uit de praktijk blijkt dat dit de meest zwakke en kwetsbare gezinnen en alleenstaanden zijn, die veel nood hebben aan begeleiding. In 2014 gebeurde bijvoorbeeld 60 percent van de toewijzingen aan mensen die onder de ETHOS-typologie van dakloosheid vallen.

Het beleid heeft dit ook erkend door de begeleidingstaken van de SVK's uitgebreider te maken en dus uitgebreider dan deze van de SHM's. SVK's zetten hier ook erg op in. Volgens de laatste cijfers van 2014 zitten SVK's aan een huurbegeleider per 113 woningen. Idealiter zou dat 1 per 50 woningen moeten zijn. Wanneer een SHM een SVK-werking op poten zou zetten, moet dezelfde kwalitatieve begeleiding aan de doelgroep worden gegarandeerd.

4.2. Ervaring met de private eigenaars

Een SHM heeft geen ervaring in het omgaan met private eigenaars. Zij zijn immers zelf eigenaar van hun patrimonium en kunnen alle beslissingen zelf nemen. Bij een ingehuurde woning gaat dit niet. Die valt immers onder de private huurwet, waar een SHM nu niet mee in aanraking komt, net als de specifieke voordelen voor de privé-eigenaar en alle administratie daarrond. Een SVK voert ook promotie om woningen te vinden, zoals zoektochten naar nieuwe woningen, informatieavonden, eigenaars aanspreken en dergelijke. Per honderd woningen die een SVK prospecteert worden er slechts 30 ingehuurd, wat wijst op een erg grote inzet.

Bovendien is de omgang met de verhuurder een vak apart. Voor de start van het huurcontract moet er bemiddeld worden met de eigenaar-verhuurder over huurprijs, renovatie, herstellingen en dergelijke. Tijdens het huurcontract is er ook heel wat contact en bemiddeling met de eigenaar en anderen voor herstellingen, bemiddeling met burens, overleg met de syndicus, verlenging of stopzetting van huurcontracten. De SVK's hebben deze expertise gedurende jaren opgebouwd en staan hier ondertussen sterk in. Een SHM moet deze kennis en ervaring vanaf nul opbouwen.

5. Wegwerken van de blinde vlekken via bestaande structuren

Het argument van de conceptnota dat het sneller gaat om via bestaande structuren de blinde vlekken weg te werken klopt uiteraard. Maar dit argument geldt voor SHM's én voor SVK's. Om de SVK-werking gebiedsdekkend te maken moet er niet per gemeente een nieuwe structuur worden opgezet. Een bestaand SVK kan zijn werkingsgebied uitbreiden naar de blinde vlekken. De kennis en ervaring van dat bestaande SVK wordt dan in deze nieuwe gemeente ingezet. Dat kost niets extra behalve de subsidie per woning en levert even snel resultaten op, en misschien zelfs sneller dan eerst een SHM zich te laten inwerken in de private huurwetgeving en de omgang met eigenaars.

Wanneer bovendien wordt toegestaan dat ook een OCMW met een erkende SVK-werking subsidies krijgt – zoals een vzw of OCMW-vereniging – zal een reeds bestaande OCMW-werking zoals Domus Donza of in Lochristi, wel te overtuigen zijn om zijn werking te laten erkennen. Momenteel heeft een erkenning immers weinig meerwaarde voor het lokale bestuur, zeker als het BSO al gehaald is, omdat het vooral veel regeltjes betekent, en er niets tegenover staat.

6. SVK en SHM samen actief in dezelfde gemeente

Wanneer het voorstel zou worden uitgebreid naar gemeenten waar al een SVK actief is, zijn er heel wat knelpunten. Zo zal het voor kandidaat-huurders en huurders verwarrend zijn waar ze voor wat terecht kunnen en hoe elke instantie werkt. Ook voor eigenaars werkt het verwarrend. Kunnen ze plots hun woning ook aan een SHM verhuren? En belangrijker, biedt die SHM dan een hogere huurprijs dan het SVK? Hierdoor ontstaat mogelijk een concurrentiestrijd tussen SVK en SHM, wat vermoedelijk alleen zal resulteren in hogere huurprijzen die alleen de eigenaar ten goede komen.

Het SVK-subsidiebesluit verplicht de SVK's om ten laatste op 30 juni alle doublures uit te klaren. Het zou dan volledig tegenstrijdig zijn dat er terug doublures tussen SVK en SHM met betrekking tot een SVK-werking mogen ontstaan. Daarnaast zijn er nog heel wat andere erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden. Het lijkt dan ook fair dat iedere andere initiatiefnemer die een SVK-werking uitbouwt en hier subsidies voor wil ontvangen, aan dezelfde voorwaarden moet voldoen, om zo minstens dezelfde kwaliteitsgaranties te bieden, zowel aan de eigenaars als aan de huurders.

7. Conclusie

Lies Baarendse brengt nog graag de ontstaansgeschiedenis van de SVK's in herinnering. Een bepaalde doelgroep kwam immers amper of niet aan bod bij de SHM's. Daarom ontstond er vanuit particuliere organisaties, vaak huurdersorganisaties, een nieuw initiatief dat woningen op de private markt inhuurde om te verhuren aan zijn doelgroep. Door de jaren heen zijn de SVK's geprofessionaliseerd. Door de jaren heen werden SVK's echter in het keurslijf van de sociale huisvesting geduwd, waardoor ze minder vlot kunnen inspelen op lacunes zoals vroeger.

Tot nu toe hebben SHM's en SVK's elk een eigen niche en werking. Ze moeten waakzaam zijn dat er niet opnieuw lacunes ontstaan en specifieke groepen niet worden bediend. Het is beter dat beide organisaties hun specificiteit bewaren om hun rol te kunnen spelen om de meest woonbehoeftigen te kunnen huisvesten.

De SVK-werking is zeer specifiek en de SVK's hebben hierin heel wat expertise opgebouwd. De taken zomaar doorschuiven naar een SHM lijkt niet opportuun, maar uiteraard zien SVK's ook de kansen van samenwerking met SHM's. SHM's beschikken over heel wat expertise inzake renovatie en samenwerking met bijvoorbeeld projectontwikkelaars. SVK's kunnen expertise rond huurbegeleiding aanbieden aan SHM's. Gezamenlijke inschrijvingen kunnen zorgen voor een vereenvoudigde administratie en voor een duidelijk beeld bij de doelgroep.

II. Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

1. Inleiding

Björn Mallants verwijst naar het memorandum van de VVH 'Op weg naar een brede sociale woonmaatschappij', naar aanleiding van de verkiezingen van 2014. Het uitgangspunt van een sociale woonmaatschappij moet minstens een éénloket-aanpak zijn voor het aanbieden van en informeren over sociaal en bescheiden wonen: huur, koop, nieuwe woonvormen, huurpremies. Er moet echter ook worden ingezet op verdere integratie naar een globale structuur die als unieke partner optreedt naar alle stakeholders: lokale besturen, private actoren en eigenaars, gebruikers en dergelijke. Een brede sociale woonmaat-

schappij moet ook over het muurtje kijken en een thuis zijn voor allerhande andere initiatieven, bijvoorbeeld uit de welzijnssector.

VVH is dan ook enthousiast over de piste die in de conceptnota verkend wordt om een opening te maken om de twee systemen van sociaal wonen in de huurmarkt te integreren waar opportuun, nodig en mogelijk. Belangrijk is daarbij een aanpak die zoveel mogelijk gelijk verloopt voor de diverse andere betrokkenen zoals huurder, eigenaar-verhuurder en eventueel het lokaal bestuur. Het SVK-systeem kent wat dat betreft diverse elementen die een ander accent leggen dan een SHM. De vraag is dan in hoeverre een en ander inpasbaar is.

2. Verhuur en beheer

Globaal heeft de sector geen probleem met het verhuren en beheren van woningen die geen eigendom zijn van de SHM. Wel blijft het realiseren van een eigen patrimonium het uitgangspunt en dit wegens een aantal redenen: opbouwen van een publiek patrimonium, economische meerwaarde, de mogelijkheid tot herontwikkeling, schaalvoordelen zowel voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud, financiële haalbaarheid voor huurder, verhuurder en overheid. Vroeger werden de SHM's trouwens de sector van verhuur en beheer genoemd, wat de expertise in deze aangeeft.

Er zijn momenteel verschillende systemen waar SHM's ongeveer 5000 woningen verhuren die niet hun eigendom zijn. Eerst en vooral worden de woningen van de VMSW via de SHM's verhuurd. Daarnaast worden ook woningen van lokale actoren als gemeentebesturen en OCMW's via SHM's verhuurd. Ten slotte zijn er een aantal projecten uit het verleden die grotendeels kunnen gezien worden als het verhuren en beheren van eigendom van private actoren.

In grote lijnen zijn er twee soorten pps-constructies in sociale huisvesting in Vlaanderen. Enerzijds het realiseren door private actoren van projecten voor sociale huisvestingsmaatschappijen, grotendeels Domus Flandria en CBO. Maar er zijn ook systemen uitgewerkt zoals Waltniel 'Alternatieve financiering' en nieuwe pps-constructies waar woningen worden gerealiseerd en in eigendom blijven van een private ontwikkelaar, en verhuurd worden via SHM's binnen het sociaal huisvestingssysteem.

3. Sociale huurbemiddeling

SHM's hebben wel degelijk op vrij grote schaal ervaring met het verhuren en beheren van woningen die hun eigendom niet zijn. Het betreft de realisatie van grotere complexen door ontwikkelaars voor sociale verhuring, meestal via beheersovereenkomsten en vergoedingen. De vraag is vanuit welke optiek dit toepasbaar is binnen de huidige klijntijnen: enerzijds vanuit de globale benadering in functie van de doelgroep voor sociaal wonen, en anderzijds vanuit de huidige SVK-benadering.

Het uitgangspunt voor de sector is dat de verhuring – eigen woningen of niet – geen onderscheid maakt ten aanzien van de huurder, met uitzondering van Vlabinvest, bescheiden woningen en verhuringen buiten stelsel. Een verschillend systeem van sociale huur vanuit dezelfde actor zou verwarrend en complex zijn voor de eindgebruiker. Enige uniformiteit is dus aangewezen. Ook inzake beheer, onderhoud en renovatie, vergt dit een zekere uniformiteit van aanbod en een langetermijnengagement vanuit de verhuurder, met gelijke dienstverlening voor dezelfde doelgroep.

Is een incorporatie van de SVK-formule in SHM's dan mogelijk? Het is in elk geval vreemd dat momenteel dezelfde sociale huurder anders wordt benaderd

afhankelijk van de actor, met impact op de huurprijs. Dit is sowieso een drempel die dergelijke aanpak in de weg staat. Daarnaast is het gebrek aan uniformiteit in de aangeboden woningen een mogelijk probleem.

SHM's zijn sterk in het beheren van hun patrimonium. Ook als dit niet hun eigendom is, nemen ze een groot deel van het beheer op, wat verder gaat dan de relatie huurder-verhuurder van een SVK. SHM's zouden de eigen beheerstaken en onderhoud kunnen doorrekenen aan de eigenaar-verhuurder, maar dit is niet evident om per woning aan te pakken. Ook kan blijken dat de functie van een SVK om de private markt te ontzorgen en uitval tegen te gaan, een obstakel vormt voor de professionele en uniforme aanpak van SHM's met nadruk op kwaliteit, zeker in verhouding met de huur.

4. Uitgangspunten van de SVK's

De uitgangspunten van een SVK om uitval tegen te gaan en de eigenaar-verhuurder te ontzorgen, vergt een aparte aanpak. SHM's hebben andere pistes om snel een beter aanbod te realiseren. SVK's bezitten wel een grotere kennis inzake renovatiebegeleiding.

De verspreide inhuring omwille van de doelgroep botst met de synergie- en schaalvoordelen van SHM's. Maar vooral de globale hogere huur voor een minder uniforme kwaliteit is moeilijk vanuit eenzelfde organisatie.

5. Sociale huurbemiddeling

Men kan zich de vraag stellen of het nodig en optimaal is om verschillende vormen van sociale huur aan te bieden door eenzelfde actor, of op welke manier dit dan moet gebeuren. Hier zijn twee pistes denkbaar: een betere afstemming van beide systemen qua huurprijs en kwaliteit in functie van de huurder, of een betere afstemming van beide systemen in functie van de verhuurder, niet louter meer met tussenhuur, maar eerder met een intermediaire beheerinstantie en met beheer en onderhoud. Professionele verhuurders hebben echter minder begeleiding en ontzorging nodig dan occasionele verhuurders.

Waar momenteel geen SVK actief is wegens geen interesse van het lokaal bestuur, zou een SHM deze taak kunnen opnemen, om de uitval op de private huurmarkt tegen te gaan. De vraag is dan of dit via het SVK-systeem moet gebeuren of via het SHM-systeem. Naar toewijzing en huurprijs hoeft het SHM-systeem niet noodzakelijk duurder te zijn. De specifieke voordelen voor de gebruiker van het SVK-systeem vallen dan weg. Het verhuren via het SHM-systeem lijkt dan beter om geen onderscheid te maken naar de gebruiker. Dit vangt de uitval en het ontzorgen op, maar is minder toegespitst op de specifieke doelgroep van een SVK met uitgebreide ondersteuning. Voor grotere complexen lijkt het verdedigbaar om sociale huurbemiddeling via een SHM te laten verlopen.

6. Conclusie

De opening van de conceptnota naar een meer globale aanpak van het aanbieden van sociaal wonen is positief. In de conceptnota wordt een 'eerste stap' aangegeven waar nu geen SVK actief is. De vraag is welke elementen men via het SHM wil opvangen. Het uitgangspunt is dat er zo weinig mogelijk verschil zou mogen zijn in behandeling voor de doelgroep. Het ontzorgen van de private verhuurder en de uitval uit de private huurmarkt tegengaan kan dan wel behartigd worden, maar dit moet dan toch via hetzelfde toewijzingssysteem van de SHM's verlopen. Uiteindelijk is het een haalbaar idee, maar men moet wel in het achterhoofd houden dat SVK's door hun intensieve begeleiding een duur werkingssysteem hebben. Dit is een beleidsoptie die bewust werd genomen. Als

een SHM eenzelfde begeleiding zou verlenen, zal dit zeker gevolgen hebben voor de huurprijs.

In het licht van het realiseren van grotere complexen is het moeilijk om de SVK-werkwijze toe te passen. Een SHM werkt hier eerder op langere termijn en met professionele investeerders, met minder accenten op ontzorging en eerder in beheerstructuur dan met tussenhuur.

De conclusie is dat sociale huurbemiddeling via SHM's reeds bestaat. Voor het realiseren van grote nieuwbouwcomplexen door investeerders en ontwikkelaars is dit een goede optie op lange termijn. Het feit dat op sommige plaatsen de SVK-dekking ontbreekt, kan door SHM's worden opgevangen, maar beide systemen moeten beter op mekaar worden afgestemd. Het ontzorgende aspect naar de uitval op de private markt lijkt beter haalbaar dan de doelgroepbenadering van SVK's in functie van woonnood en van huurbegleiding.

III. Uiteenzetting door Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

1. Opdracht en bijkomende taken voor een SVK

Joris Deleenheer deelt mee dat uit een recente bevraging bij burgemeesters en voorzitters bleek dat betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting de grootste sociale uitdaging is voor de toekomst. Uiteraard noopt dit tot een nauwe samenwerking met SHM's en SVK's, naast het eigenhandig opzetten van initiatieven door de lokale besturen.

De meerwaarde van de SVK's wordt door de lokale besturen onderschreven. Zij zorgen via renovatie voor meer beschikbare woningen op de huurmarkt met een zekere kwaliteitsgarantie, en behartigen dat de meest woonbehoeftigen snel een woning kunnen vinden. Het is dus nuttig om na te denken hoe meer kwaliteitsvolle woningen over heel Vlaanderen kunnen worden aangeboden op de huurmarkt.

Het voorstel in de conceptnota voor een grotere renovatiebegeleiding kan een win-winsituatie opleveren. Uit het Grote Woononderzoek bleek immers dat er nog veel huurwoningen van ontoereikende kwaliteit te huur worden aangeboden. Via de ontzorging bij de renovatie kan een SVK het aantal renovaties bespoedigen. Aangezien een SVK uiteindelijk enkel conforme woningen inhuurt, zal dit zeker bijdragen tot een groter aantal kwaliteitsvolle woningen dat beschikbaar komt op de huurmarkt. Dit versterkt de private huurmarkt en zal finaal ook zorgen voor meer sociale woningen.

Aangezien de renovatiebegeleiding een bijkomende taak is, moeten uiteraard ook bijkomende middelen worden verstrekt om deze opdracht uit te voeren. Vermoedelijk heeft elk SVK in deze aangelegenheid nog niet de nodige ervaring, zodat deze taak enkel kan worden opgenomen door deze SVK's die hierin voldoende ervaring en kennis hebben vergaard. VVSG dringt er wel op aan dat deze taak wordt opgenomen in samenwerking met andere lokale actoren.

De vraag is of deze renovatiebegeleiding gratis moet worden aangeboden aan de verhuurders. Er is immers een trend waarneembaar waarbij investeerders ook grotere woningen aanbieden. De vraag is of ook zij aanspraak kunnen maken op gratis renovatiebegeleiding. Het is belangrijk dat de eigenaar de eindbeslissingen neemt en dus ook aansprakelijk blijft voor de uitvoering van de renovatie. Op deze wijze blijft de eindverantwoordelijkheid bij de eigenaar.

2. Bedenkingen bij de huurbemiddeling door een SHM

De conceptnota stelt dat een SHM eventueel ook zou kunnen optreden bij de huurbemiddeling, vergelijkbaar met wat een SVK momenteel doet, om de blinde vlekken weg te werken. Op 308 gemeenten gaat het slechts om 20 blinde vlekken. Dat is tamelijk beperkt maar ontoelaatbaar, aangezien bepaalde inwoners hierdoor een renovatiepremie of huursubsidie kunnen mislopen.

De oorzaak van de blinde vlekken moet in de eerste plaats gezocht worden in een te beperkte lokale huurmarkt of de beperkte financiering van de SVK's. Lokale besturen zijn ook niet altijd bereid om een financiële bijdrage te leveren omdat ze bijvoorbeeld zelf financiële beperkingen hebben, of reeds een gelijkaardig project hebben opgestart.

De conceptnota stelt voor om de SHM's de mogelijkheid te bieden om ook huurbemiddelingsactiviteiten te ontwikkelen. Het eventueel te wijzigen kaderbesluit Sociale Huur zal uiteindelijk de basis moeten vormen voor deze activiteiten, maar toch zijn er een aantal belangrijke verschillen met de aanpak van een SVK. Een SHM is ervaren in het bouwen en beheren van sociale woningen met een ander toewijzingssysteem dan een SVK en de huurbegeleiding is daarbij in elk geval beperkter. Het SVK specialiseert zich in huurwoningen op de private huurmarkt in het kader van de private huurwet, huurbemiddeling en -begeleiding, en het ontzorgen van eigenaars bij renovaties. Renovatiebegeleiding, huurbegeleiding en de toewijzing van huurwoningen zijn dus verschillend dan bij een SHM.

De vraag is dan of een SHM onmiddellijk de taken van een SVK kan inbouwen in de eigen werking. Vermoedelijk zal het toch wel enige tijd duren om dezelfde kennis en ervaring als een SVK op te bouwen. De slaagkans voor het snel wegwerken van blinde vlekken ligt dan eerder bij een uitbreiding van de werking van de SVK's dan bij een uitbreiding van de werking van een SHM. Daarbij is het wenselijk om de financiering van SVK's te herzien zodat ze minder afhankelijk worden van de financiering van lokale besturen. De bijdrage van een lokaal bestuur moet dan eerder gezien worden als een versterking van een SVK, eerder dan voor het in leven houden ervan. Een andere mogelijkheid is dat de Vlaamse overheid bestaande lokale initiatieven erkent en ondersteunt met het oog op het wegwerken van de blinde vlekken.

Het uiteindelijke doel van de conceptnota is het beschikbaar stellen van meer betaalbare woningen. Op lange termijn moeten de hiervoor beschikbare structuren, instrumenten en middelen worden geëvalueerd. In die zin zou men op korte termijn de samenwerking tussen SVK's en SHM's kunnen bevorderen voor die activiteiten die grotendeels gelijk lopen: een klusjesdienst, ICT, huurbegeleiding en een gezamenlijk inschrijvingsloket. De evolutie naar een brede sociale woonmaatschappij met een globaal geïntegreerde werking moet echter in het lange termijnperspectief worden gezien.

IV. Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers

An Christiaens merkt op dat ondanks de goede werking van de SVK's de wachtlijst van mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning nog steeds groeit. Uit een bevraging die via de Verenigde Eigenaars verliep, bleek dat veel eigenaars het SVK niet kennen en dus ook niet geneigd zijn om ermee samen te werken. Dat is spijtig, aangezien de samenwerking met een SVK kan bijdragen tot een groter aantal renovaties. Een uitbreiding van de renovatiebegeleiding van

de SVK's zal uiteindelijk leiden tot een groter aantal woningen dat te huur kan worden aangeboden en tot een betere kwaliteit ervan.

Zijn er cijfers bekend over het aantal woningen dat een SVK moet afwijzen wegens niet conform aan de kwaliteitsvereisten en waar de eigenaar niet tot renovatie wenst over te gaan? Kan een actievere prospectie van SVK's nog leiden tot een substantiële toename van het aantal woningen dat te huur wordt aangeboden? Is het een goede suggestie om de renovatiebegeleiding betalend te maken of is dit een drempel waar veel eigenaars zullen op afhaken?

Valerie Taeldeman erkent dat de gemeenten waar een SVK-werking ontbreekt zich hoofdzakelijk in Oost-Vlaanderen bevinden. Het provinciebestuur zoekt een oplossing in samenspraak met de betrokken gemeenten. Een kosteneffectief woonbeleid verplicht beleidsmakers echter om op zoek te gaan naar mogelijke synergiën. Het is goed dat SHM's en SVK's hun eigen werking verdedigen, maar uiteindelijk zullen bredere vormen van samenwerking onvermijdelijk zijn. Het idee om op lange termijn naar een brede sociale woonmaatschappij te evolueren ligt in het verlengde van deze synergie. De steunpunten 'duurzaam wonen en bouwen' hebben een belangrijke loketfunctie voor mensen met vragen over wonen, die mogelijk ook kan worden gevaloriseerd. Een andere suggestie is het meer gelijktrekken van de tegemoetkomingen voor de huurmarkt en de eigenaarsmarkt en het uitbouwen van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden inzake wonen.

Tine van der Vloet informeert of de SVK's concrete voorstellen hebben voor de moeilijke situaties waar lokale besturen geen bijdrage betalen voor de werking van een SVK en waar hun werking dus bedreigd wordt.

An Moerenhout merkt op dat de SVK's momenteel worden gefinancierd op basis van het aantal woningen dat ze in portefeuille hebben op 1 november van elk jaar. Is het een mogelijke piste om SVK's te prefinancieren met het oog op het realiseren van een bepaalde groei en ze zo minder afhankelijk te maken van de bijdragen van de lokale besturen?

Yannick Claes, coördinator van SVK Waasland, verwijst naar de vraag over het aantal afwijzingen. Die zijn niet hoofdzakelijk het gevolg van onvoldoende kwalitatieve woningen, maar vooral van de inhuurprijs waarover het SVK en de eigenaar geen overeenstemming kunnen bereiken. Een meer intensieve renovatiebegeleiding en ontzorging is een element dat eigenaars over de streep zou kunnen trekken in ruil voor een verminderde inhuurprijs. Daarom zijn SVK's voorstander om de renovatiebegeleiding gratis te houden om mee te kunnen inschakelen in het onderhandelingsmodel met de eigenaar.

Een uitbreiding van de prospectie is vooral interessant in de landelijke gemeenten en daar kan nog een aanzienlijke groei worden gerealiseerd. In een meer stedelijke omgeving is er voldoende aanbod.

Lies Baarendse vult aan dat door de inschakeling van een prospectiemedewerker soms een voldoende aanbod kan worden gecreëerd, maar dat de bestaffing op andere lijnen soms onvoldoende is en de renovatie of het verhuren niet vlot genoeg verloopt, wat financieel niet interessant is.

Het huidige financieringsmodel is in die zin problematisch dat een woning die in november van een bepaald jaar wordt ingehuurd, pas een jaar later wordt meegenomen in de financiering. Ondertussen moet gerenoveerd en verhuurd worden, wordt de verhuurder begeleid en gebeurt ook het onderhoud. Een prefinanciering zoals in Brussel zou zeker een verbetering betekenen.

Yannick Claes verwijst naar Lokeren, Temse en Stekene als blinde vlekken waar geen SVK actief is. Dat is niet noodzakelijk het gevolg van een ongeïnteresseerd bestuur of van het feit dat zij geen bijdrage voor een SVK willen betalen. Temse heeft bijvoorbeeld steeds de boot afgehouden omdat hun BSO reeds gerealiseerd was. Er werd bewust een huurstop ingebouwd om het centrum niet te belasten met nog meer sociale wooneenheden. Naar aanleiding van het bezoek van de gouverneur van Oost-Vlaanderen werd het overleg opgestart voor een eventuele aansluiting bij het SVK Waasland. Waar er blinde vlekken zijn, is er niet noodzakelijk een gebrek aan geïnteresseerde eigenaars. Maar SVK's kunnen soms hun taak niet opnemen wegens onvoldoende financiering of omdat ze niet door alle gemeenten worden ondersteund. De provincie Oost-Vlaanderen zal een ondersteuning per woning voorzien, samen met een ondersteuning voor het wegwerken van de blinde vlekken. Er wordt geprefinancierd op basis van een gepland groeipad en er wordt een informatiecampagne opgezet voor eigenaars met het oog op verhuring van hun eigendom aan een SVK.

Lies Baarendse wijst op een aantal synergiën die momenteel reeds bestaan op het vlak van sociaal woonbeleid, zeker op het vlak van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De streekintercommunale IGEMO werkt zeer nauw samen met het SVK. De samenwerking met de steunpunten 'duurzaam wonen en bouwen' is iets minder omdat het hier vaak gaat om grotere renovaties waar een SVK zich zelden aan waagt.

In functie van de doelgroep kan niemand bezwaren hebben tegen een brede sociale woonmaatschappij. Het is immers belangrijk dat iedereen zijn recht op wonen kan realiseren en dat de wachtlijst wordt weggewerkt. De specificiteit van de werking van een SHM of SVK kan echter wel belangrijk zijn afhankelijk van de doelgroep. Een SVK doet toewijzingen op basis van de woonneed en probeert zo de meest dringende gevallen te verhelpen. Een andere doelgroep is de kleine eigenaar met een verhuurwens, die al dan niet na een begeleide renovatie kan geholpen worden door een SVK.

De voorstellen voor het activeren van onwillige besturen moeten niet alleen in de financiële hoek worden gezocht. Sommige besturen vrezen dat een SVK de armoede aanzuigt en de armste inwoners van de steden naar het platteland verplaatst. Andere gemeenten plafonneren vanuit hetzelfde perspectief bewust het aantal woningen dat een SVK kan inhuren.

Joris Deleenheer steunt de vraag van Valerie Taeldeman naar meer synergie in de sociale woningen. Een intensieve samenwerking kan zeker leiden tot het vereenvoudigen van structuren. Anderzijds is het prefinancieren van de SVK's een goede suggestie om via een intensievere werking het aantal woningen op de huurmarkt te verhogen. Moest een SVK kapitaalkrchtig genoeg zijn om zonder bijdrage van de lokale besturen zijn werking te financieren, zou het ook niet beperkt worden bij het inhuren van woningen in gebieden waar lokale besturen vrezen dat er te veel sociale huurwoningen worden gecreëerd.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
Tine VAN DER VLOET,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
ETHOS	Europese typologie over thuisloosheid en sociale uitsluiting op het vlak van wonen
ICT	informatie- en communicatietechnologie
IGEMO	Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
pps	publiek-private samenwerking
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk