

Vraag nr. 113
van 18 februari 2005
van de heer PATRICK JANSSENS

SHM's – Toewijzingsregels hogere inkomens

Artikel 2, § 3 van het sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000 geeft aan socialehuisvestingsmaatschappijen met een gemiddelde inkomenscoëfficiënt (IC) lager dan 1 de mogelijkheid om toe te wijzen aan kandidaten met hogere inkomens, vanaf het ogenblik van het goedkeuren van een intern toewijzingsreglement.

Graag had ik van de minister vernomen hoeveel socialehuisvestingsmaatschappijen (in aantallen en in percentage) intussen gebruikmaken van deze mogelijkheid en een eigen toewijzingsreglement hebben opgesteld en laten goedkeuren ?

In welke richting gaan de specifieke regels uit deze eigen reglementen vooral ?

Antwoord

Uit de vraagstelling blijkt een misverstand. Niet elke socialehuisvestingsmaatschappij moet immers een leefbaarheidsplan opstellen. Het is wel zo dat alle socialehuisvestingsmaatschappijen om geldig te kunnen toewijzen een intern toewijzingsreglement moeten opstellen en laten goedkeuren door de afdeling Woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, en niet alleen die socialehuisvestingsmaatschappijen die de verhoogde inkomensgrenzen wensen toe te passen.

De socialehuisvestingsmaatschappijen die beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 2, §3 (inkomenscoëfficiënt < 1 op 1 december) en die gebruik wensen te maken van de hogere inkomensgrenzen om de leefbaarheid in hun wijken te verhogen, moeten ter aanvulling van het intern toewijzingsreglement aan de afdeling Woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een leefbaarheidsplan ter goedkeuring voorleggen.

Het uitgangspunt is immers dat de verhoging van de inkomensgrenzen op zich niet volstaat : de toepassing van de hogere grenzen is slechts een onderdeel van een meer globale aanpak van de leefbaarheid.

Indien het intern toewijzingsreglement en het leefbaarheidsplan goedgekeurd zijn, kan de socialehuisvestingsmaatschappij maximaal 20 % van de toewijzingen op jaarbasis doen aan kandidaat-huurders die ingeschreven werden onder de voorwaarden van artikel 2, §3 (hogere inkomensgrenzen).

De hiernavolgende socialehuisvestingsmaatschappijen hebben een door de afdeling Woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap goedgekeurd leefbaarheidsplan:

1. De Goede Woning – Antwerpen
2. Huisvesting Antwerpen
3. Onze Woning – Antwerpen
4. Gewestelijke Mij. Bouwen van Sociale Woningen – Boom
5. Sociaal Wonen – Deurne
6. Beter Wonen – Hoboken
7. Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting
8. Het Lindenhof – Blankenberge
9. Mijn Huis – Harelbeke
10. Izegemse Bouwmaatschappij
11. Dewaco-Werkers welzijn
12. Dendermondse Volkswoningen
13. De Goede Werkmanswoning – Gent
14. Gentse Maatschappij voor Huisvesting
15. Volkswelzijn – Dendermonde
16. Limburgs Tehuis – Hasselt
17. Geelse Bouwmaatschappij CVBA.

Niet elke socialehuisvestingsmaatschappij maakt gebruik van de mogelijkheid om aan hogere inkomens toe te wijzen via de opstelling van een leefbaarheidsplan. 72 socialehuisvestingsmaatschappijen hadden in 2003 een gemiddelde inko-

menscoëfficiënt lager dan 1 en slechts zeventien socialehuisvestingsmaatschappijen hebben tot hier toe een leefbaarheidsplan opgesteld (cijfers meege-deeld door de VHM).

Het sociaal huurbesluit bepaalt dat het leefbaarheidsplan moet aangeven hoe de sociale huisvestingsmaatschappij in samenspraak met de bewoners en de lokale besturen de leefbaarheid wil verhogen en welke ingrepen hiertoe gerealiseerd zullen worden. Het leefbaarheidsplan wordt opge-maakt, hetzij voor het gehele patrimonium van een socialehuisvestingsmaatschappij, hetzij voor één of meer wijken of gebouwen.

In essentie geven de leefbaarheidsplannen weer welke problemen rijzen; aan welke aspecten van leefbaarheid wordt gewerkt; welke concrete acties worden opgezet en/of nagestreefd; met wie die acties worden opgezet en welke resultaten worden nagestreefd.

Dit wordt verder uitgewerkt in drie luiken: een luik "woontevredenheid" handelt in hoofdzaak over het patrimonium van de socialehuisvestingsmaat-schappij (fysieke leefbaarheid). Een tweede luik "sociale veiligheid" handelt over de meer sociaal gerichte acties (sociale leefbaarheid). Tenslotte "medebeheer" handelt het derde luik over de parti-cipatie van de huurders (sociale leefomgeving).

Hiernavolgend worden een aantal voorbeelden van concrete acties uit de bestaande leefbaarheidsplan-nen in de verschillende luiken opgesomd.

Eerste luik 'woontevredenheid' (fysieke leefbaar-heid):

- Herstellingen zo snel mogelijk uitvoe-ren om vandalisme en onverschilligheid te voorkomen
- Onderhoud gemeenschappelijke delen optimali-seren
- Structureel onderhouden en renoveren
- Een efficiënte klachtenbehandeling organi-seren (klachten moeten worden vertaald in correcte werkopdrachten; kwaliteit en termij-nen dienen te worden opgevolgd en prijzen geoptimaliseerd; een vlotte voortgang moet

volgen uit een goede coördinatie; een betere communicatie voeren naar bewoners in ver-band met de concrete behandeling van hun klacht)

- Inventaris opmaken van de staat van het patrimonium om te komen tot een structureel onderhoud en renovatie
- Om de leefbaarheid bij nieuwe te bouwen woningen langer te garanderen, rekening houden met duurzaamheid van materia-len, onderhoudsvriendelijkheid, rationeel omspringen met energie, water en afvalstro-men. Ook een goede architectuur en positief imago nastreven

Tweede luik "sociale veiligheid" (sociale leefbaar-heid):

- Een goede overlegstructuur organiseren met onder andere lokale opbouwwerkers, OCMW's, gemeentelijke jeugddiensten, wijkagenten, con-ciërges
- Positieve en opbouwende acties ondersteunen en aanmoedigen (gericht naar de wijk in het algemeen of naar specifieke doelgroepen)
- Aan de plaatselijke jeugd de nodige kansen en ruimte geven om zich te ontpannen in de directe woonomgeving

Derde luik "medebeheer" (sociale leefomgeving)

- Een grote betrokkenheid van de bewoner nastreven. Er moet een vlotte wederzijdse communicatie bestaan. Informatie eenduidig brengen, klachten en vragen efficiënt opvolgen
- Infovergaderingen in verband met renovatiewer-ken organiseren
- Bewonersraden, wijkraden oprichten
- Met gemotiveerde huurders acties ondernemen in verband met het opruimen van de onmiddel-lijke woonomgeving, aanleg perkjes, onderhoud gemeenschappelijke ruimten,...
- Gemeenschapsruimten beschikbaar stellen voor allerlei activiteiten (bv. barbecue door en voor de bewoners, dansfeest,...)