



SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 95

van **MARC HENDRICKX**

datum: 7 november 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Renovatie sociale woning - Herhuisvesting huurders

In een recent krantenbericht wordt verhaald over negen sociale woningen gelegen in de Nieuwstraat in Steenokkerzeel. Ze worden beheerd door sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Elk Zijn Huis. De bewoners werden begin 2016 verplicht hun huizen zo snel mogelijk te verlaten omwille van dringende renovatiewerken. De bewoners werden heherhuisvest in andere panden van Elk Zijn Huis.

Ruim anderhalf jaar verder zijn er echter nog geen werken gebeurd in de panden en het ziet er niet naar uit dat dit snel zal gebeuren. De SHM stelt in de pers dat zij nog wacht op de goedkeuring van een renteloze lening door de Vlaamse overheid. "Stel dat we plots groen licht krijgen wat de lening betreft, dan moeten we de bewoners van de negen woningen op korte termijn elders kunnen huisvesten. Maar als er op dat moment geen woningen vrij zijn, dan moeten we die mensen op straat zetten. Dat kunnen we toch niet maken? Daarom hebben we ervoor gekozen om de bewoners tijdig al elders onderdak te geven."

Het nieuwe procedurebesluit Wonen dat recent van kracht werd, regelt de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten. Mijn vraag is dan ook welke impact dit nieuwe besluit kan hebben op problematieken zoals hierboven geschetst.

1. In hoeverre kan een SHM anticiperen op de verstrekking van de voorziene kredieten door de Vlaamse overheid? In hoeverre kan er na het ontvangen van de kredieten nog in marge worden voorzien voor het doen verhuizen van huurders?
2. In hoeverre kan bovenstaande situatie worden beschouwd als een goede bestuurspraktijk? Wat is de stand van zaken met betrekking tot de kredietaanvraag?
3. Wat was de voorbije drie jaren de gemiddelde doorlooptijd onder het oude procedurebesluit (actief tot 31 oktober 2017) vanaf het moment van aanmelding tot en met het toewijzen van de middelen op een jaarbudget?
4. Wat is de verwachte impact van het nieuwe procedurebesluit op de doorlooptermijnen? Vanaf welke stap in het nieuwe procedurebesluit kan men best beginnen met het vacant maken van te renoveren woningen die nog bewoonbaar zijn? Hoeveel tijd hebben sociale huisvesters om hun kredieten na toewijzing op de kortetermijnplanning op te nemen?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 95 van 7 november 2017

van **MARC HENDRICKX**

1. Sinds het Procedurebesluit Wonen van 2014 en zeker onder het nieuwe Procedurebesluit Wonen is de programmatie van de dossiers beter afgestemd op het technisch dossierverloop. Er werd voorzien in een meerjarenplanning dat gebruik maakt van de budgetten van de komende 3 jaar. Investerings met een gunstig advies voorontwerp komen hiervoor in aanmerking. Concreet betekent dit dat een investering met een gunstig advies voorontwerp door de opname op de meerjarenplanning de garantie krijgt dat er effectief budget beschikbaar is binnen de 3 jaar. Dit geeft de SHM een belangrijke zekerheid i.f.v. timing. Nadien wordt het project verder uitgewerkt tot een gunstig advies op het uitvoeringsdossier en is de investering principieel vatbaar voor opname op de kortetermijnplanning (KTP). Na opname op de kortetermijnplanning moet het project binnen de 8 maanden besteld worden en wordt de financiering na de bestelling van de opdracht toegewezen op een jaarbudget. De opname op de KTP geeft m.a.w. een effectieve financieringsgarantie gedurende 8 maanden.

Door deze procedure is het als SHM mogelijk om heel concreet te anticiperen op de programmatie door de beoordelingscommissie. Het maken van een retroplanning wordt dan ook sterk aangemoedigd. Een SHM kan inschatten wanneer een vraag tot investering ten laatste ingediend moet worden voor advies met het oog op het verkrijgen van financiering, uiteraard binnen de beschikbare budgetten.

De financiering wordt verstrekt op het einde van het gunningsproces bij de bestelling van de werken. Afhankelijk van de gestanddoeningstermijn en de start van de werken kan er theoretisch gezien in deze periode nog een verhuis plaatsvinden. Dit is echter geen aan te raden praktijk. Wanneer een huurder op dat ogenblik weigert de woning te verlaten, kan dit nefaste gevolgen hebben.

2. Het is een courante praktijk in de sociale huisvestingssector om bij geplande verhuisbewegingen de bewoners de mogelijkheid te bieden om vrijwillig te verhuizen. Pas in laatste instantie, wanneer leegstand noodzakelijk wordt om de werken te kunnen inplannen, wordt er overgegaan tot een verplichte verhuis. In kader van de vrijwillige verhuis ontvangen de bewoners een uitnodiging om zich als kandidaat voor een verhuis in te schrijven en hun voorkeuren hierbij aan te geven. De SHM kan voor huurders die zich omwille van een vrijwillige verhuis in kader van renovatiewerken inschrijven, afwijken van de toewijzingsregels en hen prioriteit geven. Die huurders zijn wel niet verplicht om de woning die ze aangeboden krijgen, te aanvaarden.

Op basis van informatie die bij de SHM in kwestie werd ingewonnen, blijkt dat deze algemene werkwijze zich in het aangehaalde dossier als volgt werd toegepast: het dossier kreeg op 10 april 2017 een gunstig advies op het voorontwerp, tijdens de beoordelingscommissie van juni 2017 werd het dossier op de meerjarenplanning opgenomen, het uitvoeringsdossier werd gunstig geadviseerd op 13 september 2017 en het dossier werd op de beoordelingscommissie van oktober 2017 op de kortetermijnplanning opgenomen.

Wat de verhuis betreft, heeft Elk Zijn Huis naar verluidt begin 2016 de bewoners aangeschreven om zich in te schrijven voor een vrijwillige herhuisvesting. Dit was op dat ogenblik nog geen verplichte herhuisvesting. Mensen die zich hiervoor inschrijven krijgen een absolute prioriteit, maar zijn niet verplicht om de woning die ze aangeboden krijgen te aanvaarden.

3. De VMSW heeft een analyse gemaakt van de doorlooptijd van de programmatie van de dossiers sinds 2014. Hierin bedraagt de gemiddelde doorlooptijd van de fase meerjarenplanning naar de fase kortetermijnplanning 11 maanden. De gemiddelde doorlooptijd van de kortetermijnplanning tot de toewijzing van de financiële middelen bedraagt 3 maanden voor renovatie en 5 maanden voor nieuwbouw.
4. Over de doorlooptijden van het nieuwe Procedurebesluit Wonen zijn nog geen cijfers beschikbaar. Ik kan wel aangeven dat heel wat wijzigingen aan het besluit gericht zijn op een vlottere dossierdoorstroming. Meer dan voorheen ligt de focus op het FIFO-principe waarbij de snelheid van het indienen van volledige en conforme dossiers beloond wordt. Ook kan in specifieke dossiers de VMSW optreden als beoordelingscommissie en moet er niet gewacht worden op een reguliere commissie om een dossier op de meerjarenplanning of kortetermijnplanning op te nemen.

Bij grote renovatiewerken is het zoeken naar een delicaat evenwicht tussen de noodzakelijke leegstand en het verlies aan huurinkomsten waarbij dan nog maximaal rekening gehouden moet worden met de zittende huurders. De periode tussen de start van de leegstand en het begin van de werken wordt natuurlijk best zo beperkt mogelijk gehouden. Het is echter niet mogelijk om een timing voorop te stellen gelet op de uiteenlopende lokale situaties en mogelijkheden. Onder meer de grootte van de verhuisbeweging, het al dan niet faseren van de renovatie en de voortgang van het creëren van een verhuisaanbod binnen het patrimonium van de SHM vereisen een aanpak op maat.