

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 110

van **ADELINE BLANCQUAERT**

datum: 6 januari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Woningent - Extra factuur voor onderhoudskosten

In de sociale assistentiewoningen van Residentie Botermarktpoort in Ledeberg kregen de bewoners tijdens de kerstperiode een onaangename verrassing van Woningent in de brievenbus. Het betrof een factuur van 566 euro aan onderhoudskosten. Maandelijks betaalden deze sociale huurders al 35 euro voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Het bedrag van 566 euro moet binnen de 30 dagen vereffend worden via een overschrijving. De bewoners van Residentie Botermarktpoort waren geschokt dat ze hierover nooit voorafgaandelijk ingelicht werden. De brief zelf werd verstuurd in een periode dat de sociale huisvestingsmaatschappij Woningent gesloten is, wat de bewoners enorm stoorde. Niemand bij Woningent was dus bereikbaar. Bewoners die hieromtrent een mail stuurden naar Woningent, kregen een automatische mail terug waarin stond dat de wachttijden voor een antwoord kunnen oplopen tot meer dan een maand. Dit betekent dat de bewoners pas een antwoord zullen krijgen na het verstrijken van de betaaltermijn.

Het bedrag van 566 euro is een extra betaling voor de gemaakte algemene kosten van 2020. Het is op zijn minst markant te noemen dat de afrekening ongeveer een jaar later in de bus valt. Griet Vandekerckhove van Woningent legt uit: "In het verleden nam het OCMW een deel van de lasten van Residentie Botermarktpoort op zich, omdat het assistentiewoningen zijn. Sinds 2020 gebeurt dat niet meer. Daardoor moeten de bewoners nu de werkelijke kost betalen van de lasten, zonder tussenkomst. De bewoners zijn daar normaal van op de hoogte gebracht. Wat we intussen hebben gedaan is de maandelijks kost aangepast, zodat de bewoners op het einde van het jaar minder moeten opleggen." Normaal zouden de bewoners dus op de hoogte gebracht moeten zijn, maar dat bleek niet het geval. Communicatie blijkt bij Woningent dus wel een probleem te zijn.

De onduidelijkheid over welke specifieke kosten het precies gaat, stuit heel wat bewoners tegen de borst. In de desbetreffende brief staat een algemeen overzicht van de onderhoudskosten van Woningent, met daarna het bedrag dat de bewoners moeten bijdragen.

Uit getuigenissen van de bewoners blijkt dat defecten in of rond het gebouw steeds heel lang aanslepen vooraleer ze hersteld worden. Dit maakt dat de bittere pil van deze factuur nog moeilijker te slikken valt. Voor sociale huurders zijn onverwachte hoge facturen steeds een domper.

1. Hoe staat de minister tegenover de werkwijze van Woningent wat deze bijkomende factuur betreft? Is het optreden van Woningent wettelijk? Zal de minister hierover contact opnemen met de SHM? Zal de minister vragen aan Woningent om de betalingstermijn te verlengen, zodanig dat ze meer duidelijkheid kunnen verschaffen over welke diensten het specifiek gaat?
2. Heeft de minister meer info waarom deze kosten nu plots zonder aankondiging op de bewoners verhaald worden? Het OCMW baat deze sociale assistentiewoningen nochtans mee uit in samenwerking met Woningent.
3. Ziet de minister mogelijkheden voor de SHM om deze plotse hoge factuur te verlichten voor de bewoners of om ze zelfs kwijt te schelden, aangezien de bewoners niet op de hoogte waren?
4. Zijn er in Vlaanderen nog soortgelijke casussen waar assistentiewoningen uitgebaat worden door een SHM in samenwerking met het OCMW? Wie draagt daar de lasten van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen?
5. Welke andere initiatieven neemt de minister in dit verband?

ANTWOORD

op vraag nr. 110 van 6 januari 2022

van **ADELINE BLANCQUAERT**

1-2. Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, legde voor groepen van assistentiewoningen op dat het gebruik en het onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten in de dagprijs vervat moest zijn. Met ingang van 1 januari 2020 geldt dit niet langer voor sociale assistentiewoningen (zie artikel 22 van bijlage 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019).

Tussen het OCMW van Gent en WoninGent werd daarop afgesproken dat het aanrekenen van de kosten voor gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke delen aan de huurders niet meer via de dagprijs maar via de afrekening van de huurlasten zou gebeuren. Hiertoe werd een addendum bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd, met ingang op 01/01/2020. Met andere woorden, sinds die datum factureert WoninGent de huurlasten rechtstreeks aan de huurders en niet langer via dienstverlener OCMW, die het dan via de dagprijs doorrekent aan de bewoners.

De huurders zouden hiervan naar verluidt door het OCMW op de hoogte zijn gebracht per brief van 18 december 2019 en er was tevens een informatiemoment voorzien. Het gevolg voor de huurders was een lagere dagprijs, maar ook een evenredig hogere afrekening van de huurlasten.

WoninGent werkt voor de huurlasten met een systeem van voorschotten en nadien volgt een afrekening. De aangerekende voorschotten waren kennelijk te laag ingeschat in het licht van de te verwachten eindafrekening. De voorschotten bedroegen ongeveer €35 euro, terwijl de reële kost op ongeveer €85 uitkwam. Dit kwam voornamelijk door een te lage inschatting van de kosten van het onderhoud aan liften en poetswerken.

3. De kosten werden terecht aangerekend aan de huurders, maar het is inderdaad ongelukkig dat de te lage voorschotten resulteerden in een hoge eindfactuur. In de afrekeningsbrief staat evenwel duidelijk vermeld dat elke huurder die moeite heeft om het bedrag in één keer te betalen bij WoninGent om een afbetalingsplan kan vragen.
4. Er zijn in Vlaanderen meerdere gebouwen waar woningen voor bejaarden worden uitgebaat door een SHM in samenwerking met het OCMW. In de databank van de VMSW staan voor het jaar 2020 een kleine 10.000 woningen aangevinkt als bejaardenwoning. Maar de VMSW heeft geen informatie over eventuele dienstverleningscontracten van de bewoners. Gelet op de regelgeving (zie antwoord op vraag 1) dat sinds begin 2020 de kostprijs van het onderhoud niet meer in de dagprijs vervat mag zijn, zal deze kostprijs door de SHM's aan de huurders worden doorgerekend in de huurlasten zoals in andere sociale huurwoningen.
5. Het probleem lijkt me vooral te zitten in de vrij hoge kosten en de te lage voorschotten voor de huurlasten die werden aangerekend. Men streeft ernaar de kosten te drukken zonder te veel aan dienstverlening in te boeten en een goede inschatting te maken van de huurlasten om op basis daarvan de voorschotten te berekenen. Het is jammer maar allicht onvermijdelijk dat daarbij fouten worden gemaakt. Ik reken erop dat de SHM's leren uit deze fouten. Bij visitaties worden SHM's hierop tevens beoordeeld, o.a. bij operationele doelstelling 3.2. 'De SHM verhuurt prijsbewust'.