

***Waar voor je geld***

***VIVAS-bewonerscongres 2016***

***Beleidsvoorstellen:***

**Betaalbaarheid op de sociale huurmarkt**

Inhoud

[1. INLEIDING 3](#_Toc467228714)

[2. HUURPRIJSBEREKENING 3](#_Toc467228715)

[**2.1.** **Marktwaarde** 4](#_Toc467228716)

[**2.2.** **Kwaliteit van de woning** 5](#_Toc467228717)

[**2.3.** **Gezinssamenstelling** 5](#_Toc467228718)

[**2.4.** **Minimale huurprijs / Lage inkomens** 6](#_Toc467228719)

[**2.5.** **Huurprijsherziening: toepassingsproblemen** 6](#_Toc467228720)

[2.5.1. Voor pensioengerechtigde huurders 6](#_Toc467228721)

[2.5.2. Na (grondige) renovatiewerken 7](#_Toc467228722)

[**2.6.** **Betaalbaarheid na renovatie: begrenzing huurprijsstijging** 8](#_Toc467228723)

[**2.7.** **NBI (Netto Belastbaar Inkomen)** 8](#_Toc467228724)

[3. WOONKOSTEN EN –LASTEN 10](#_Toc467228725)

[**3.1.** **Transparantie van kosten en lasten** 10](#_Toc467228726)

[**3.2.** **Solidariteitsprincipe** 11](#_Toc467228727)

[**3.3.** **Voorafbetaling of via afbetaling?** 11](#_Toc467228728)

[**3.4.** **Beheerskosten voor verhuurder** 11](#_Toc467228729)

[**3.5.** **Energiekosten** 12](#_Toc467228730)

[3.5.1. Sociaal tarief 12](#_Toc467228731)

[3.5.2. Energiezuinig wonen niet ten koste van betaalbaarheid 13](#_Toc467228732)

[3.5.3. Sensibilisering van huurders 13](#_Toc467228733)

[3.5.4. Gewijzigde regelgeving en impact op factuur 13](#_Toc467228734)

[**3.6.** **Betaalbaarheid en beheersbaarheid van kosten** 14](#_Toc467228735)

[**3.7.** **Waarborg** 14](#_Toc467228736)

[4. VERHUISBEWEGING 16](#_Toc467228737)

[**4.1.** **Verplichte interne verhuis en vraag naar ondersteuning** 16](#_Toc467228738)

[**4.2.** **Van private huurmarkt naar sociale huurmarkt** 16](#_Toc467228739)

[**4.3.** **Instapklare woning** 17](#_Toc467228740)

[5. CONCLUSIES 18](#_Toc467228741)

[5.1. Voldoende middelen sociale huur 18](#_Toc467228742)

[5.2. Maximumfactuur 18](#_Toc467228743)

# INLEIDING

De huurprijzen op de huurmarkt blijven voor een groot aantal huurders onbetaalbaar. Uit de cijfers van het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat meer dan de helft van de private huurders en ruim 1 op 5 sociale huurders (23%) meer dan 30% van zijn inkomen besteedde aan huur. De meeste problemen zijn –zoals te verwachten– te vinden bij de laagste inkomens. 44% van de sociale huurders behoort tot de 20% laagste inkomens in Vlaanderen. Dit verklaart mede waarom - ondanks de gunstige huurprijzen voor de lage inkomens in de sociale huur- meer dan 1 op drie sociale huurders (34,5%) te weinig overhoudt om nog menswaardig te kunnen leven (bij de private huurders is dit 30,4%). Hieruit blijkt duidelijk dat ook de betaalbaarheid voor de bewoners van sociale huisvestingsmaatschappijen onder druk staat.

Nochtans is het doel van een sociale huurmarkt net een betaalbare woning garanderen. De sociale huurders hebben er geen boodschap aan dat hun inkomens te laag zijn als de huurprijs sneller stijgt dan het inkomen. Een publieke huisvesting moet in eerste instantie uitgaan van de betaalbaarheid van de *woonkost* voor de huurder, dus ook met inbegrip van de huurlasten, energiekosten. Dat is ons uitgangspunt. Jazeker sommige vervangingsinkomens zijn te laag, maar ondertussen moeten deze mensen het met dit (te laag) budget wel doen om hun huurkosten stipt te betalen.

VIVAS, het netwerk van sociale huurders, heeft zich geëngageerd om constructief mee te denken hoe een rechtvaardige sociale huurmarkt de betaalbaarheid voor de huurders kan garanderen. Doorheen 2015 en 2016 heeft VIVAS deze thematiek nauwgezet onder de loep genomen. Het orgelpunt van deze oefening vindt plaats op het VIVAS-bewonerscongres, waar deze beleidsvoorstellen zullen worden toegelicht.

# HUURPRIJSBEREKENING

VIVAS vindt het positief dat het steunpunt wonen bezig is met het uitwerken van een ‘tool’ om de marktwaarde van de sociale huurwoningen op een objectieve manier vast te leggen. Er is blijkbaar een werkgroep samengesteld die een aantal financiële aspecten onder de loep neemt waaronder de huurprijsberekening.

VIVAS vindt het jammer dat ze hierin nog niet gehoord werden en hoopt hier alsnog *bij betrokken te worden*. En dit voordat alle grote lijnen reeds vastliggen.

In 2008 werd de sociale huurprijsberekening hervormd. Dat moest ervoor zorgen dat de huurprijs meer rekening zou houden met enerzijds de hoogte van het inkomen en anderzijds de kwaliteit van de woning. Hoe hoger het inkomen, hoe zwaarder de kwaliteit van de woning de huurprijs zou bepalen; hoe lager het inkomen hoe zwaarder het gewicht van het inkomen. Eén van de doelstellingen was om de sociale huur voor de laagste inkomens meer betaalbaar te maken. Vooraleer opnieuw te sleutelen aan de huurprijsberekening is het zinvol om een *grondige evaluatie* te maken van de betaalbaarheid van de sociale huurprijzen evenals van de kosten en lasten over de jaren heen.

VIVAS wijst erop dat de gemiddelde sociale huurprijs (gegevens VMSW) sinds de invoering van het nieuw sociaal huurprijsstelsel voor sociale huurders van SHM’s (1 januari 2008) tot 2015 bijna dubbel zo sterk gestegen is als de gezondheidsindex. De gemiddelde sociale huurprijs is immers met 20% gestegen in deze periode, terwijl de gezondheidsindex over dezelfde periode met 11% is gestegen. En dat terwijl het overgrote deel van de sociale huurders een indexsprong heeft ondergaan.

Grafiek met evolutie sociale huurprijzen 2005-2015 (VMSW en eigen berekeningen)

Daarnaast blijkt uit het groot woononderzoek dat volgens de budgetmethode 34,5% (!) van de sociale huurders niet voldoende overhoudt om menswaardig te kunnen leven na betaling van de woonuitgaven (= naakte huur + huurlasten). Dit betekent dat we op zijn minst grote vragen mogen stellen bij de beleidsdoelstelling om de sociale huur meer betaalbaar te maken, nu dit aandeel sinds 2005 met amper 4,1% gedaald is.

Hieronder een overzicht van een aantal knelpunten bij de berekening van de huurprijs alsook een aantal concrete voorstellen.

## **Marktwaarde**

Er bestaat heel wat ongenoegen over de manier waarop de markthuurwaarden tot stand komen. Huurders hebben vaak het gevoel dat het hier gaat om ‘willekeur’. Er moet *meer transparantie* zijn over de reden waarom een bepaalde woning een bepaalde marktwaarde toegeschreven krijgt. Momenteel is het niet duidelijk op grond van welke vergelijking met welke private huurwoningen de marktwaarde van de referentiewoning door de notaris wordt bepaald. Daarnaast weet de huurder niet op basis van welke referentiewoning de marktwaarde van zijn woning werd bepaald.

VIVAS pleit dan ook voor een *objectieve bepaling* van de marktwaarde door bijvoorbeeld te werken met een puntensysteem zoals in Nederland.

Tenslotte vraagt VIVAS om een *(beroeps)procedure voor de huurder* te voorzien, zodat hij kosteloos kan vragen om de marktwaarde van zijn woning te herzien. De reglementering bepaalt dat enkel de verhuurder beroep kon aantekenen tegen de markthuurwaarde.

## **Kwaliteit van de woning**

VIVAS vindt het rechtvaardig dat een huurder die in een oude niet‐gerenoveerde woning woont minder betaalt dan in een nieuwe of een gerenoveerde woning. Dit was ook altijd de doelstelling van de *patrimoniumkorting:* de huurprijs corrigeren naargelang de kwaliteit van de woning. VIVAS is vragende partij om bij het bepalen van de patrimoniumkorting enkel en *alleen rekening te houden met de kwaliteit van de woning*. Concreet betekent dit dat er bij het bepalen van de patrimoniumkorting twee aspecten van de woning in rekening mogen gebracht worden: enerzijds de fysieke kwaliteit en staat van de woning en anderzijds het comfort van de woning. De ‘ligging’ daarentegen mag dus geen rol spelen. Dit is momenteel wel het geval, aangezien de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig is aan de marktwaarde, waarbij ligging een grote rol speelt.

De minister wil sleutelen aan de patrimoniumkorting en een energiecorrectie invoeren. Dit lijkt ons een interessante oefening. VIVAS houdt een pleidooi om de energiecorrectie te integreren in de patrimoniumkorting, waardoor bij een slechte energiescore de patrimonium-korting hoger zou worden en de globale woonkost lager wordt. De patrimoniumkorting is veel ruimer dan enkel de isolatienormen van de woning, maar een goed geïsoleerde woning geeft wel meer comfort dan een slecht geïsoleerde woning.

VIVAS vraagt ook om de *patrimoniumkorting altijd toe te passen*, dus ook bij woningen met een marktwaarde boven een bepaald bedrag (€700 in 2017) indien de kwaliteit niet voldoende is (bijvoorbeeld verwarmen op gaskachels) of de staat van onderhoud gebrekkig is. In deze gevallen is het immers vaak de ligging van de woning die een hoge marktwaarde verklaart.

Kortom, VIVAS vraagt om de patrimoniumkorting om te vormen tot een correctie van de huurprijs die objectief bepaald wordt door de kwaliteit van de woning, waarbij het niet-energie-zuinig-zijn van de woning een rol speelt.

## **Gezinssamenstelling**

Bepaalde verminderingen zoals de vermindering onroerende voorheffing voor kinderbijslag-gerechtigde kinderen of voor een gehandicapte persoon worden toegekend in functie van de bewoner en zijn gezinssamenstelling. Het is immers de bedoeling van de wetgever dat die verminderingen uiteindelijk ten goede komen aan de bewoner. Als de woning verhuurd is wordt de vermindering toegekend aan de eigenaar (verhuurder) en moet de verhuurder, in ons geval de SHM, het bedrag doorstorten aan de huurder.

Sinds de invoering van het nieuwe kaderbesluit sociale huur op 1 januari 2008 moet de huisvestingsmaatschappij deze korting verrekenen met de gezinskorting (voor personen ten laste) bij de huurprijsberekening. Dit wil zeggen dat de vermindering van de onroerende voorheffing – indien de huurder daar recht op heeft - afgetrokken wordt van de vermindering die men krijgt voor kinderen ten laste. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dit doen op het moment van de jaarlijkse huurprijsaanpassing of later als de vermindering op onroerende voorheffing haar door het Vlaams Gewest meegedeeld wordt. Hij moet de huurder duidelijk inlichten over het bedrag van de mindering en de manier waarop hij dit doorrekent. Sinds de invoering van het nieuwe kaderbesluit sociale huur wordt de korting vaak verrekend in de maandelijkse huur. Dit maakt het voor de huurders minder transparant. VIVAS vraagt dat hierover *duidelijker en correct wordt gecommuniceerd* met de huurder die daar recht op heeft.

Daarnaast is het huidig bedrag van de gezinskorting (voor personen ten laste) aanmerkelijk lager dan onder de sociale huurprijsregeling voor 1 januari 2008. Toen kreeg men een gezinskorting bij de berekening van de inkomenscoëfficiënt en vanaf 3 kinderen nog eens korting op de basishuurprijs. Wil de minister de sociale huurprijs opnieuw *gezinsvriendelijker* maken?

## **Minimale huurprijs / Lage inkomens**

Het komt voor dat mensen een inkomen hebben dat lager is dan het leefloon. In die gevallen wordt het inkomen toch gelijkgesteld aan het leefloon om de huurprijs te berekenen. Alhoewel ze met dat lager inkomen wel moeten rondkomen en hun huur betalen. Huurders zouden *eerst moeten geactiveerd worden om een leefloon te verkrijgen*. Enkel wanneer dit niet blijkt te lukken, kan worden overwogen om de waarde van een leefloon in aanmerking te nemen. Enkel het *OCMW kan op een correcte manier vaststellen* onder welke categorie het desbetreffende gezin valt voor het bepalen van het leefloon.

VIVAS begrijpt dat er een minimale huurprijs moet zijn. Het is logisch dat er minstens iets betaald moet worden om in een woning te kunnen wonen. We stellen echter vast dat mensen met een lager inkomen ook vaak een kleinere sociale korting genieten omdat de aanpassing aan het gezinsinkomen reeds een aangepaste huurprijs dicht tegen de minimale huurprijs oplevert. Nochtans situeren de betaalbaarheidsproblemen zich vooral bij de huurders met de laagste inkomens.

## **Huurprijsherziening: toepassingsproblemen**

De reële huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het inkomen en het aantal personen ten laste van de huurder. Daarnaast zijn er tussentijdse huurprijsherzieningen mogelijk. Ondanks het feit dat deze strikt gereglementeerd worden, stellen we hierbij toch nog een aantal toepassingsproblemen vast.

### Voor pensioengerechtigde huurders

Als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs herzien - tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging – en dit vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht. Ook moet vanaf dat moment de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs drie jaar lang gebaseerd worden op het huidige inkomen (pensioen) en niet op het (hogere) belastbaar inkomen van 3 jaar terug dat nog beroepsinkomsten bevat. Dit laatste gebeurt echter niet bij alle SHM’s hoewel dit zeer duidelijk opgenomen is in de regelgeving. Hierdoor dreigen deze huurders een te hoge huurprijs te betalen (berekend op een hoger inkomen) indien zij niet zelf opnieuw een aanpassing vragen. Er zijn zelfs SHM’s die het standpunt innemen dat ze correct handelen door telkens op 1 januari opnieuw rekening te houden met het hoger inkomen van drie jaar terug ook al is één van de huurders van wie het inkomen meetelt ondertussen gepensioneerd.

VIVAS vraagt dan ook dat de sociale huisvestingsmaatschappijen deze *wetgeving correct toepassen en dat toezicht meer systematisch met steekproeven nagaa*t of dit ook overal effectief gebeurt.

### Na (grondige) renovatiewerken

In principe wordt op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Hierop bestaan wettelijk bepaalde uitzonderingen.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar (elf jaar van zodra de wetswijziging in voege treedt) te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd**, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.**

En hier wringt het schoentje: Als er grondig gerenoveerd wordt, en er naast het behalen van de minimale kwaliteitsvereisten bijvoorbeeld een complete vernieuwing van keuken of badkamer wordt uitgevoerd, dan kan de marktwaarde dus wel stijgen onder wettelijk bepaalde voorwaarden. VIVAS pleit voor een *transparante regelgeving* zodat dit principe correct wordt toegepast. De huurder moet kunnen nagaan of bij het vaststellen van de nieuwe marktwaarde enkel rekening gehouden wordt met die ‘extra’ verbeteringswerken. Zo zou het op zijn minst duidelijk moeten zijn hoe groot het *aandeel is van de werken om de woning terug in orde te zetten* en hoe groot het aandeel om het wooncomfort te verbeteren. Een wijziging aan de marktwaarde heeft immers ook impact op de hoogte van de patrimoniumkorting. De ervaring leert dat na grootschalige renovatieprojecten veel huurders niet terugkeren omdat de nieuwe gerenoveerde woningen te duur geworden zijn.

De noodzakelijke werken gelden trouwens *ook voor de energiezuinige investeringen*. Net zoals private huurwoningen moeten ook sociale huurwoningen nu reeds voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Dat betekent onder meer dat de woning tegen een redelijke energiekost moet kunnen verwarmd worden. Met een woning die slecht geïsoleerd is of met een energieverslindende verwarmingsinstallatie lukt dit niet. In de private huur mag de huurprijs niet herzien worden voor werken die er enkel voor zorgen dat de woning beantwoordt aan de elementaire vereisten. In de sociale huur geldt deze regel eveneens. Je hoeft een verhuurder niet extra te belonen voor het voldoen aan de minimale leveringsplicht. Ook dubbel glas, een geïsoleerd dak en een energiezuinige verwarmingsinstallatie zijn nu elementaire vereisten geworden, waarvoor de huurders dus niet extra moeten betalen als deze werken zijn uitgevoerd. Sinds 1 oktober 2016 worden dubbel zolderisolatie en dubbel glas in het technisch verslag opgenomen waardoor als de woning hieraan niet voldoet hiervoor ook gradueel in de tijd strafpunten worden toegekend. Het Vlaams Gewest heeft er zich trouwens toe verbonden dat tegen 2020 iedere woning in Vlaanderen over dakisolatie, geïsoleerd glas en een energiezuinige verwarmingsinstallatie beschikt. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen, nu de overheid het goede voorbeeld moet geven. Hiervoor heeft de Vlaamse regering trouwens REG-budgetten uitgetrokken. REG staat voor Rationeel Energie Gebruik.

Net zoals de werkzaamheden, uitgevoerd om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten *niet mogen in aanmerking genomen worden* om na te gaan of de marktwaarde mag verhoogd worden, zou dit ons ziens ook moeten gelden voor *gesubsidieerde werken.* We denken hier onder meer aan REG-subsidies, middelen voor klimaatfonds… VIVAS vraagt om dit uitdrukkelijk op te nemen in de regelgeving.

VIVAS vraagt ook dat toezicht *meer controle* uitvoert waar er tussentijdse herzieningen zijn van marktwaarden (na renovatiewerken).

## **Betaalbaarheid na renovatie: begrenzing huurprijsstijging**

Iedereen begrijpt de nood aan renovatie van sociale woningen. Daaraan verbonden bestaat bij de huurders echter de terechte vrees voor een opslag van de marktwaarde (en bijgevolg de te betalen huurprijs). In vele gevallen zal deze opslag wettelijk correct zijn. Maar voor veel huurders is deze huurprijsstijging te groot waardoor ze niet terugkeren naar de gerenoveerde woning of na terugkeer betaalbaarheidsproblemen krijgen In het licht van de renovatiegolf die dus vaak gepaard gaat met sterke stijgingen van de marktwaarde (en huurprijzen) lanceren we het voorstel om *de stijging van de huurprijs per jaar te beperken* zoals dit ook gebeurt in het Brussels gewest. Zo mag de huurprijs in principe met niet meer dan 20 % stijgen ten opzichte van de huurprijs welke betaald werd voor de maand augustus van het voorgaande jaar.

## **NBI (Netto Belastbaar Inkomen)**

Als de SHM het netto belastbaar inkomen zelf moet berekenen (bijvoorbeeld bij een tussentijdse huurprijsherziening) en zich dus bijgevolg niet kan baseren op de belastingbrief van 3 jaar terug gebeurt de vaststelling van het inkomen niet altijd correct. Het huidig inkomen moet omgerekend worden naar het jaarlijks netto-belastbaar inkomen. Het is echter niet voldoende om zicht te hebben op wat de huurder maandelijks op zijn rekening-uittreksel krijgt. Maar de SHM mag ook niet zomaar het volledige bruto-inkomen in aanmerking nemen. Bij het pensioen bijvoorbeeld mag het bedrag dat afgehouden wordt als bijdrage aan de sociale zekerheid niet mee in rekening gebracht worden om de huurprijs te berekenen. Sommige tegemoetkomingen mogen helemaal niet in rekening gebracht worden. Voorbeelden hiervan zijn de integratietegemoetkoming, een gouden handdruk (ook niet als deze maandelijks -en dus niet in zijn geheel- wordt uitbetaald). Met andere woorden: sommige tegemoetkomingen mogen volledig mee gerekend worden, anderen deels en sommigen helemaal niet. Dit zal altijd geval per geval moeten bekeken worden. VIVAS vraagt aan de huisvestingsmaatschappijen om het netto belastbaar inkomen op een correcte manier te berekenen. Aan de toezichthouders vraagt VIVAS *een striktere controle* vooral bij tussentijdse huurprijsherzieningen.

VIVAS vraagt ook aandacht voor het aanrekenen van de marktwaarde aan de huurders die niet tijdig hun inkomen hebben doorgegeven. Ten eerste wijst VIVAS op de verplichting die rust op de SHM’s om zo veel als mogelijk deze bewijzen zelf te verzamelen via de kruispuntbank of andere digitale systemen. Ook vindt VIVAS het niet kunnen dat een SHM de marktwaarde aanrekent aan een huishouden waar volgens hen een persoon bijwoont die daar niet mag wonen. Ofwel wordt dit huurcontract ontbonden als de huurder zich niet in regel stelt ofwel wordt de toetreder beschouwd als toetreder en kan zijn inkomen mee in aanmerking genomen worden.

**Wat de huurprijsberekening betreft vraagt VIVAS:**

•een degelijke en volledige evaluatie van de huurprijsberekening;

•betrokkenheid bij het wijzigen van de regelgeving;

•objectieve en transparante bepaling van de marktwaarden;

•mogelijkheid voor huurder tot beroepsprocedure op bepaling marktwaarde;

•een transparante regelgeving om te kunnen nagaan welke werken in aanmerking worden genomen bij verhoging marktwaarden;

•meer controle door de toezichthouders op een correcte toepassing van regelgeving;

•begrenzing huurprijsstijging bij renovatie;

•herwerking patrimoniumkorting op basis van (energetische) kwaliteit en niet door ligging;

•de patrimoniumkorting altijd toe te passen indien kwaliteit onvoldoende is of staat van onderhoud gebrekkig;

•duidelijke en correcte communicatie over hoogte van en de manier waarop vermindering onroerende voorheffing wordt doorgerekend (aan rechthebbenden);

•de sociale huurprijs opnieuw gezinsvriendelijker maken;

•huurders eerst te activeren om een leefloon te verkrijgen. Enkel wanneer dit niet lukt, kan worden overwogen om de waarde van een leefloon in aanmerking te nemen;

# WOONKOSTEN EN –LASTEN

In tegenstelling tot de huurprijs wordt geen correctie volgens het inkomen toegepast op de berekening van de huurlasten. Vooral in appartementsgebouwen vormen de huurlasten een steeds groter aandeel in de totale woonkost (vb. onderhoud liften). VIVAS hoopt dat de overheid initiatief neemt om de huurlasten te drukken, zodat de totale woonkost betaalbaar blijft. Hieronder zijn alvast enkele concrete voorstellen.

## **Transparantie van kosten en lasten**

Over de berekening van de huurlasten leeft nog steeds ongenoegen onder sociale huurders. Ondanks de sterke verbetering de laatste jaren door een verduidelijking van de motiveringsplicht inzake aangerekende kosten en lasten in het besluit (Bijlage III) geven sommige huurders nog steeds aan dat het niet altijd duidelijk is waarvoor bepaalde extra kosten worden aangerekend.

Zo moeten veel huurders betalen voor ‘diensten’ die door externen worden uitgevoerd (zoals poetsen, conciërges, onderhoud verwarmingsinstallatie...). Sommige SHM’s rekenen een totaalpakket voor kosten en lasten aan, zonder te specifiëren waar dit bedrag vandaan komt. Dit kan niet. VIVAS wijst op het belang van een *huurlastenfactuur die afdoende gedetailleerd, transparant en controleerbaar is*. Een *verdeelsleutel per homogene kostenpost* is noodzakelijk. Bovendien wil VIVAS dat de SHM’s verplicht worden om de extra kosten duidelijker te verantwoorden.

En wat bijvoorbeeld met *omniumcontracten* van liften? Wordt hierover duidelijk en transparant gecommuniceerd met de huurder? Deze kosten mogen immers niet volledig doorgerekend worden aan de huurder omdat de huurder enkel moet betalen voor het gewone gebruik en onderhoud. Een omniumcontract bevat vaak een meerkost voor het grote onderhoud of voor grote herstellingen. De SHM moet in dit geval *duidelijk communiceren welk deel hij aan de huurders door rekent* en welk aandeel hij voor eigen rekening neemt.

We zijn opgetogen dat de toezichthouder van mening is dat de huurder ook inzagerecht heeft bij persoonsgebonden kosten (vb. uurloon klusjesman, poetsvrouw). Dit zorgde in verleden meer dan eens voor discussie. We hopen dan ook dat de SHM’s in de toekomst dit advies volgen. Enkel door inzagerecht op alle facturen / kostenposten kan de huurder voldoende zicht hebben op aangerekende kosten.

Verder is er nood aan *duidelijke communicatie vooraf*gaand aan de toewijzing van een sociale huurwoning *over de effectieve huurlasten*. Positief is dat dit nu reeds verplicht wordt opgenomen in de huurcontracten. Maar huurders moeten, voor ze op het aanbod van een woning ingaan, op de hoogte zijn van de kosten die bovenop de huur zullen aangerekend worden. Dit gebeurt niet altijd.

Sommige SHM’s publiceren de kost van het uurloon van een technicus of voor standaard onderhoud van een centrale verwarmingsinstallatie op hun website. Dat is erg nuttig en transparant voor werken die ten laste van de huurder zijn en die door de verhuurder worden uitgevoerd. Dergelijke initiatieven verdienen navolging.

## **Solidariteitsprincipe**

Het *onderhoud van de liften* is een grote kost voor de huurder. Zeker voor de huurder die in een klein appartementsblok woont. VIVAS is vragende partij om *te onderzoeken* of het wenselijk is om bij de berekening van de kosten voor de liften een solidariteitsprincipe toe te passen. Dit zal geval per geval moeten bekeken worden. Dit wordt reeds toegepast door een aantal huisvestingsmaatschappijen. Hier wordt de totale kost van alle liften verdeeld over alle gebruikers van een lift. Dit betekent dat elke huurder die in een appartementsblok met een lift woont evenveel betaalt voor het onderhoud van de liften. Niet iedereen zal profijt hebben door de invoering van dergelijk solidariteitsprincipe. Cijfers tonen aan dat de besparing voor de huurders in kleinere gebouwen vaak veel groter is dan wat de andere huurders met lift maximaal zouden moeten bijbetalen. Als cijfergegevens aantonen dat socialisering van deze kost wenselijk is, kan er best ook nagedacht worden aan een overgangsregel om dit door te voeren.

Dit principe zou ook kunnen doorgetrokken worden voor *andere gemeenschappelijke kosten die hoog (kunnen) oplopen*. We denken onder meer aan groenonderhoud, conciërges… Ook hier adviseren we om met voorzichtigheid te werk te gaan en dit *geval per geval* te bekijken en met een overgangsregel te werken.

## **Voorafbetaling of via afbetaling?**

De kosten en lasten kunnen met een voorafbetaling of via een afbetaling betaald worden. De SHM bepaalt dit en communiceert hier duidelijk over. Bij een voorafbetaling wordt er een inschatting gemaakt van wat de kosten zijn voor het komende jaar en betaalt de huurder hier een voorschot op. Deze voorschotten moeten aangepast worden per jaar, naargelang of de huurder vorig jaar veel heeft moeten bijbetalen of veel teruggekregen heeft. De SHM mag hierin een marge voorzien, maar deze moet redelijk zijn. Bij een afbetaling betaalt de SHM de werkelijke kosten van dat jaar en betaalt de huurder hier een maandelijkse afbetaling op het jaar nadien. Deze praktijk wordt onder meer toegepast in Oostende.

## **Beheerskosten voor verhuurder**

Wat de kosten van het onderhoud tenslotte betreft, vraagt VIVAS om enkel de naakte kosten te moeten betalen. Het huidig Besluit inzake kosten en lasten (artikel 1, 3°van Bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur) bepaalt dat ook de kosten voor *de organisatie van het onderhoud* en de schoonmaak van gemene delen en groenonderhoud ten laste van de huurders kunnen vallen. Een zeer beperkt aantal SHM’s beginnen via forfaitaire verdeelsleutels een deel van hun administratiekosten met inbegrip van een deel van de lonen van het administratief personeel en zelfs van de extralegale voordelen af te wentelen op de huurders. VIVAS eist de *schrapping van deze bepaling*. De organisatievan het onderhoud en de herstellingen is namelijk een beheerskost. Bovendien vallen forfaitaire verdeelsleutels onmogelijk te controleren. VIVAS is ervan overtuigd dat door deze regel in het Besluit op de kosten en lasten te schrappen, de oplopende kosten voor vooral appartementsgebouwen al een stukje teruggedrongen kan worden.

Ook de kost voor de opmaak van de *plaatsbeschrijving is een beheerskost* en zou bijgevolg ten laste moeten zijn van de SHM. We merken bovendien ook op dat een heel aantal SHM’s dit nu reeds zo toepassen en deze kost niet doorrekenen aan de huurder. VIVAS is dan ook vragende partij om dit artikel *uit de regelgeving te schrappen*.

## **Energiekosten**

De energiefactuurmaakt een belangrijk onderdeel uit van de huurlast, en die dreigt in de nabije toekomst fors op te lopen. Door de stijgende energieprijzen (vooral door het toenemende aantal ‘taksen’) kunnen steeds meer gezinnen hun energierekeningen niet betalen. Ook de waterfactuur maakt alsmaar een groter aandeel uit van het totale onkosten-plaatje. Om de energiekosten betaalbaar te houden, vraagt VIVAS aan de minister -ondanks het feit dat het niet haar bevoegdheid is- hier mee aandacht voor te hebben en initiatief in te nemen.

### Sociaal tarief

Ten eerste vraagt VIVAS een *automatische en correcte toekenning van het sociaal tarief*, ook voor sociale huurders met een collectieve verwarmingsinstallatie op basis van aardgas (categorie 4). Dit lijkt niet altijd toegepast te worden.

Daarnaast vermelden we hier ook de problematiek van de collectieve installaties met het ‘Collectieve Heating Management systeem’(CHM-systeem). Deze huurders krijgen geen volwaardig sociaal tarief toegekend omdat er volgens Electrabel *‘warmte’* wordt geleverd en geen aardgas. Deze huurders betalen in tegenstelling tot personen die recht hebben op sociaal tarief, een hoge vaste jaarlijkse kost. VIVAS gaat *niet akkoord met deze werkwijze* en vindt dit *een omzeiling van de reglementering*. VIVAS klaagt deze praktijk dan ook al lange tijd aan en dit bij verschillende actoren. In het voorjaar zijn er enkele kleine stappen in de goede richting gezet. Electrabel heeft de jaarlijkse vaste kosten voor sociale huurders waar wordt gewerkt met een CHM–systeem laten dalen met 30€. Dit is een goede zaak. Zij betalen echter nog steeds een vaste kost van 110€! VIVAS blijft bij haar standpunt en vindt dat deze huurders recht hebben op een volwaardig sociaal tarief. Dit betekent dat zij geen vaste kosten en geen taksen moeten betalen. Een huurder heeft in deze immers geen keuze. VIVAS vraagt aan de minister om hierin initiatief te nemen. *Vooral de hoge vaste kosten* (vast recht) bij het CHM-systeem maken deze factuur een pak hoger dan de factuur van de huurders met een gewone collectieve installatie. Deze laatsten betalen immers geen vast recht omdat zij recht hebben op het sociaal tarief. Wij willen dan ook blijven stellen dat het CHM-systeem, net zoals andere collectieve systemen, misschien wel energiezuiniger is, maar daarom niet energiegoedkoper is.

Verder wijzen we op het belang van *een grondig onderzoek* door de SHM’s naar de totale kosten voor de huurder wanneer er nog eens *zo’n nieuw systeem* wordt voorgesteld. Wanneer de leidingen voor het warmtetransport bijvoorbeeld slecht geïsoleerd zijn of aan de buitenzijde van het gebouw liggen, loopt het gemeenschappelijk warmteverlies te fors op.

### Energiezuinig wonen niet ten koste van betaalbaarheid

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een voorbeeldfunctie met betrekking tot *energiebesparende investeringen*. Toch scoort hun patrimonium uitermate slecht op dit punt. Een doorlichting van het sociaal huurwoningpatrimonium leert dat 33% van de sociale huurwoningen niet voldoet aan de doelstellingen van het Energierenovatieprogramma 2020 (ERP 2020). Dat wil zeggen dat de woning een of meer van volgende gebreken kent: geen dakisolatie, enkel glas en/of een verouderde verwarmingsinstallatie. Voor de helft van de sociale huurwoningen zijn de komende jaren belangrijke investeringen in energiezuinigheid op til. De overheid moet *voldoende middelen* voorzien opdat sociale woningen energiezuinig gemaakt kunnen worden. Zo niet, halen we de doelstellingen niet.

Als er investeringen worden gedaan inzake isolatie die verder gaan dan de minimale verplichting wat de isolatienormen betreft, kan dit impact hebben op de huurprijs. De vraag stelt zich of het *nadeel van een hogere huurprijs altijd gecompenseerd wordt door het voordeel van een lagere energiefactuur*. Onderzoek toont aan dat dit niet steeds het geval is.

### Sensibilisering van huurders

VIVAS wil dat huurders met collectieve installaties net als de bewoners die individueel zijn aangesloten op de distributienetwerken (van gas, elektriciteit en water) *jaarlijks een overzicht* krijgen van hun verbruik en de evolutie hiervan ten aanzien van voorgaande jaren. Op deze manier worden huurders aangezet tot rationeel energiegebruik en hebben ze meer controle over hun eigen gebruik.

Ook kan de regering het *rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting stimuleren* door middel van een ruim ondersteuningsprogramma. Dit kan bijvoorbeeld via de uitvoering van energiescans, de promotie van hulpmiddelen om energie te besparen en de gratis terbeschikkingstelling van besparingstoestellen.

Bij de Woonbond in Nederland lopen meerdere projecten rond *bewonersbetrokkenheid* bij het drukken van energie- en waterverbruikskosten. Deze worden zelfs mee gefinancierd door de energiebedrijven. Energiebedrijven daar zien immers in dat ze er zelf ook baat bij hebben als mensen minder moeten betalen voor hun energie, want op die manier zijn er veel minder wanbetalers. Naast het betrekken van bewoners blijft het echter wel belangrijk dat ook de SHM’s en de energiebedrijven meewerken. Enkel van de bewoners verwachten dat ze zuiniger zijn met energie, zonder ook te investeren in zuinige toestellen en goede isolatie werkt niet. Maar andersom evenmin. Er moet dus op zoek gegaan worden naar echte samenwerkingen en win-win situaties

### Gewijzigde regelgeving en impact op factuur

De focus op energiebesparende maatregelen is een logische keuze: het werkt preventief om de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren. De impact op mogelijke huurprijsstijgingen hebben we hierboven reeds uiteengezet. De goedkoopste energie is de niet gebruikte energie. Maar ook deze energiebesparende maatregelen zullen slechts effect hebben op (middel-)lange termijn, daar waar nu reeds vele gezinnen het moeilijk hebben om hun energierekeningen te betalen. Door de vele tariefverhogingen zal dit aantal in de nabije toekomst alleen maar toenemen. Ook de facturering van het waterverbruik is gewijzigd of dreigt in de toekomst te wijzigen. VIVAS wil hierbij betrokken worden.

## **Betaalbaarheid en beheersbaarheid van kosten**

Sociale huurders beklagen zich soms dat, als de verhuurder voor renovatie kiest, hij gebreken waarvoor een herstelling nodig was (maar niet uitvoerde of slecht uitvoerde met oog op een ‘nakende’ renovatie), op die manier via een zogenaamde renovatie afwentelt op de huurder. Nochtans zijn herstellingen die nodig zijn door constructiegebreken, ouderdom, slijtage of gebruik van erg slecht materiaal, altijd voor de verhuurder. VIVAS pleit voor een *transparantie in de kosten* die gemaakt zijn bij herstellingen en de oorzaken van deze kosten om op die manier te vermijden dat de huurder opdraait voor kosten die in principe voor de verhuurder zijn.

Huurders zijn bereid om te betalen voor de diensten waarbij ze een correcte service ontvangen, maar deze service is niet altijd naar wens (vb. slecht gepoetst, slecht onderhoud van de lift…). VIVAS pleit er dan ook voor om enerzijds de *huurder mee te laten bepalen voor welke taken er externe diensten aangesproken worden* en welke taken huurders eventueel op zich willen nemen (zoals zelf poetsen, zelf tuin onderhouden …). Anderzijds vragen ze ook aan de SHM om beter *toe te kijken op de goede uitvoering* van de service (door externen én door eigen personeel).

In bijlage III van het kaderbesluit sociale huur wordt opgesomd welke kosten voor huurder en verhuurder zijn. Zo wordt onder meer bepaald dat de huurder betaalt voor de conciërge of huisbewaarder (bezoldiging, sociale bijdrage…) De SHM kan soms echter subsidies krijgen voor conciërges. Het is evident dat deze eventuele subsidies hier ook in rekening worden gebracht. Het lijkt ons daarom duidelijker om te spreken van de *‘netto-kosten’*. We rekenen erop dat de SHM’s dit *correct toepassen* en dat hier door de financiële *toezichthouders* wordt op toegezien.

## **Waarborg**

De maximale waarborg is niet in verhouding met het inkomen. Voor veel sociale huurders is het daardoor bijna onmogelijk om op een leefbare manier hun waarborg te betalen. Wettelijk gezien kan de waarborg dankzij een recente wijziging in de reglementering *in schijven betaald* worden, maar nog veel te weinig (kandidaat-) huurders zijn hiervan op de hoogte. VIVAS vraagt naar een *betere en verplichte communicatie* hierover. De verschillende mogelijkheden (waaronder het betalen in schijven maar evenzeer de OCMW-waarborg) kunnen bijvoorbeeld opgenomen worden in het inschrijvingsformulier en op de website van de betrokken SHM. Slechts weinigen doen dit. Dit toont aan dat de sociale huisvestingsmaatschappijen beter de regels inzake actieve openbaarheid zouden moeten toepassen. Nu zijn ze – behoudens de regels inzake begeleidingstaken – enkel gebonden door de verplichtingen inzake passieve openbaarheid.

Daarenboven is de betaling van de waarborg ook een probleem bij een interne verhuis. Bij sommige SHM’s wordt gewerkt met het verrekenen van de waarborg (enkel dat stuk bijbetalen of terugkrijgen). Bij andere SHM’s duurt het echter een aantal maanden voordat de eerste waarborg wordt vrijgegeven, terwijl de waarborg voor de nieuwe woning al werd betaald. De termijnen voor het vrijgeven van de waarborg zijn wel wettelijk geregeld. VIVAS vraagt een *snelle afhandeling* van deze waarborgen en vraagt om minstens de wettelijke termijnen te respecteren. Ook hier kan het een oplossing zijn om de waarborg voor de nieuwe woning in schijven te betalen.

**Wat kosten en lasten betreft vraagt VIVAS:**

•een huurlastenfactuur die afdoende gedetailleerd, transparant en controleerbaar is;

•duidelijke communicatie over welk deel van de omniumcontracten aangerekend wordt aan huurder en welk deel de verhuurder zelf betaalt;

•duidelijke communicatie voorafgaand aan de toewijzing over de effectieve huurlasten;

•te onderzoeken of het aangewezen is om bij grote kostenposten (vb onderhoud liften) een solidariteitsprincipe in te voeren. Dit moet dan met de nodige voorzichtigheid gebeuren, geval per geval bekeken worden en met een overgangsregel;

•de schrapping van de artikels in de regelgeving die beheerskosten bij de huurder leggen (de organisatie van het onderhoud en de schoonmaak van gemene delen en groenonderhoud; alsook de opmaak van de plaatsbeschrijving);

•een automatische en correcte toekenning van het sociaal tarief voor alle rechthebbend;

•om een einde te stellen aan de omzeiling van de regelgeving inzake toepassen sociaal tarief door grote leveranciers door te spreken over warmte;

•een grondig onderzoek door de SHM’s naar alle kosten voor de huurder bij het invoeren van bijvoorbeeld een nieuw soort verwarmingssysteem;

•dat bij energiezuinige investeringen het nadeel van een hogere huurprijs gecompenseerd wordt door het voordeel van een lagere energiefactuur;

•de huurders jaarlijks een overzicht van hun verbruik en de evolutie hiervan ten aanzien van voorgaande jaren te bezorgen;

•stimulering van het rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting stimuleren

•controle door de SHM op de goede uitvoering van de service (door externen én door eigen personeel);

•een betere en verplichte communicatie over de verschillende waarborgmogelijkheden waaronder het betalen in schijven;

•snelle afhandeling vrijgeven waarborg bij (interne) verhuis.

# VERHUISBEWEGING

## **Verplichte interne verhuis en vraag naar ondersteuning**

Verhuizen kost geld en brengt een hele rompslomp mee. Voor ondermeer (hoog‐)bejaarde huurders gaat hier bovendien veel stress mee gepaard. Sommige SHM’s komen tussen in de verhuiskosten als de huurder tijdig verhuist en zorgen voor een snelle afrekening van de huurwaarborg. Sommige SHM’s bieden (ook) technische ondersteuning (verhuisdozen, verhuiswagen) voor een vlotte verhuis. De nieuwe woning is ook volledig klaar voor bewoning. Hierdoor gebeurt de verhuis veel vlotter en komen de woningen sneller vrij voor renovatie, waardoor er weer sneller huurinkomsten zijn. Dat is dus een voorbeeld van een win-win operatie. Goed voor de SHM en goed voor de huurders. VIVAS vraagt dat een *minimale ondersteuning (middelen en/of ondersteuning) als een verplichting voor de SHM’s* in de sociale huurreglementering wordt opgenomen. Dit kan tevens ook een gunstige impact hebben op het terugdringen van de leegstand.

Wat helemaal niet kan, is bij mutatie de huurders verplichten om het huurcontract met drie maanden op te zeggen en het huurcontract voor de nieuwe woning reeds na één of twee maanden te laten ingaan om zo *dubbele huur* op te strijken. Aan die praktijk is nu op voorstel van VIVAS een eind gekomen. Dit staat ondertussen expliciet in de regelgeving. De toezicht-houders moeten er echter op blijven toezien dat dit *correct wordt toegepast*.

## **Van private huurmarkt naar sociale huurmarkt**

Binnen de sociale huur is de problematiek van de dubbele huur opgelost. Maar voor huurders die van de private huurmarkt komen nog helemaal niet. Soms wordt een sociale woning geweigerd door een huurder op de private huurmarkt omdat de verhuis naar de sociale woning te veel geld kost. Naast de dubbele huur van een of twee maanden (opzeg van drie maanden – huurcontract van SHM die dan ook al loopt) kan het immers zijn dat hij ook nog een opzeg- of verbrekingsvergoeding aan de private verhuurder moet betalen. Kunnen SHM’s zich hier niet beter op organiseren? Door de termijn van toewijzing drie maanden voor de aanvang van het huurcontract te plannen. Het kan toch niet dat sociale kandidaat-huurders zich eerst in de schulden moeten steken om later sociaal en betaalbaar te kunnen huren? Dat is toch de wereld op z’n kop. We vragen aan de minister om hiervoor een antwoord te zoeken.

## **Instapklare woning**

Een huurder die bij een aanbod tot (verplichte) herhuisvesting de toewijzing weigert, kan gesanctioneerd worden met opzegging. Het komt echter voor dat de nieuwe woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten (zie resultaten Groot Woononderzoek) of dat deze woning niet in goede staat wordt geleverd (zoals de levering zonder dekvloer of enkel met gekalkte muren). Weliswaar betreft het hier uitzonderingen op de regel. Maar is dit het geval, dan is een sanctie van opzegging onaanvaardbaar. Sociale huurwoningen zouden altijd in alle opzichten in goede staat van onderhoud moeten geleverd worden. Het is niet de bedoeling dat de huurder bij het betrekken van zijn huurwoning, deze woning op eigen kosten verder moet ‘afwerken’. Dat principe geldt trouwens in het gemeen huurrecht en van deze regel wordt in de sociale huurreglementering niet afgeweken. De huurder mag niet het slachtoffer worden van de gebrekkige levering van de huurwoning door de verhuurder. Dit geldt uiteraard ook voor kandidaat-huurders die op die grond een woning weigeren. Dit zou niet mogen bekeken worden als een weigering van aanbod (hetgeen kan leiden tot een schrapping uit het wachtregister en soms zelf het verlies van een huurpremie).

**Wat de verhuisbewegingen betreft vraagt VIVAS:**

•financiële en logistieke ondersteuning bij verplichte (interne) verhuis;

•een snelle afrekening van de waarborg;

•controle door de toezichthouders op de correcte toepassing van de regelgeving zodat er geen dubbele huur wordt aangerekend bij mutatie;

•een oplossing voor de extra kosten voor kandidaat-huurders (dubbele huur, opzegvergoeding,..) bij verhuis van private naar sociale huurmarkt;

•(op)levering van sociale huurwoningen in alle opzichten in goede staat van onderhoud (instapklaar).

# CONCLUSIES

Het tekort aan (kwalitatieve en) betaalbare huurwoningen is allesbehalve nieuw. Het is ook geen geheim dat veel mensen zich in een kwetsbare woonpositie bevinden. De wooncrisis waar we mee kampen treft al jaren vele tienduizenden burgers. En dit zowel op de private als de sociale huurmarkt. VIVAS kan zich vinden in het pleidooi van andere woonactoren die -op korte termijn- vragen naar uitgebreidere en meer toegankelijke huursubsidies gekoppeld aan inventieve vormen van geconventioneerde huur (financiële steun voor de verhuurder als hij engagementen opneemt i.v.m. huurprijs, kwaliteit van de woning en duur van contract). VIVAS is immers ook begaan met het lot van de private huurders en sociale kandidaat-huurders. Daarnaast blijft VIVAS pleiten voor een *uitbreiding van de sociale huurmarkt*.

Heel concreet voor deze sociale huurmarkt vraagt VIVAS:

## **Voldoende middelen sociale huur**

VIVAS merkt op dat bij vernieuwbouw en renovatie, heel wat huurders niet kunnen terugkeren omdat de huurprijs voor de gerenoveerde woning te hoog ligt. Deze problematiek is echter veel ruimer dan enkel na renovatie. VIVAS vraagt een voldoende ruim aanbod voor betaalbare woningen in goede staat. Er moet voldoende financiering voorzien worden voor het bouwen en renoveren van woningen. Tegelijk moet ervoor gezorgd worden dat deze woningen betaalbaar blijven voor alle (kandidaat-)huurders. Dit is de enige manier om hun recht op menswaardig wonen te kunnen garanderen.

## **Maximumfactuur**

De cijfers van het grote woononderzoek liegen er niet om. De betaalbaarheid in de sociale huur is nog voor velen een probleem. Berichten over huurders (privé en sociaal) die hun huur- en energierekening niet meer kunnen betalen met uithuiszetting tot gevolg zijn niet nieuw. Deze betaalbaarheidsproblemen zijn het grootst bij de laagste inkomens. 44% van de sociale huurders bevinden zich bij de 20% laagste inkomens. Onze lage vervangingsinkomens zijn hier niet vreemd aan. Om betaalbaarheidsproblemen en uithuiszettingen in de toekomst te vermijden pleit VIVAS voor de invoering van een maximumfactuur voor sociaal wonen. De totale woonkost zou niet meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen om betaalbaar wonen te garanderen.