

C117 – WON9

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2005-2006

26 januari 2006

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Jan Roegiers tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de laattijdige toekenning van sociale leningen door de lokale socialehuisvestingsmaatschappijen en de VHM	1
Vraag om uitleg van de heer Tom Dehaene tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het Platform Wonen van Ouderen	4
Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de aanpak van de domiciliefraude in de socialehuisvestingssector	5

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Jan Roegiers tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de laattijdige toekenning van sociale leningen door de lokale socialehuisvestingsmaatschappijen en de VHM

De voorzitter: De heer Roegiers heeft het woord.

De heer Jan Roegiers: Mijnheer de minister, op 9 december heb ik een schriftelijke vraag gesteld over de verkoop van sociale woningen en de problemen die daarmee gepaard gaan. Ik was enigszins verbaasd over het antwoord. Ik vond het dan ook nuttig om hierover een vraag om uitleg in te dienen.

De afgelopen jaren verkopen socialehuisvestingsmaatschappijen steeds vaker woningen uit hun patrimonium. Meestal gaat het om een onderhandse verkoop aan de zittende huurder. In sommige gevallen gebeurt dat echter ook via een openbare verkoop aan derden. Daar zijn bepaalde voorwaarden aan gekoppeld, die ik hier nu niet zal overlopen.

Daarnaast verstrekt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij goedkope leningen aan mensen die woonbehoefte hebben en recht hebben om een dergelijke woning te kopen. Daarbij gelden dezelfde criteria die in het antwoord op de schriftelijke vraag staan vermeld.

In mijn schriftelijke vraag vroeg ik u over hoeveel leningen bij de VHM het gaat. U antwoordde daarop dat – en ik citeer: ‘de kopers van een huurwoning bij de VHM een lening kunnen aangaan indien de woning minstens 30 jaar oud is en de woning moet worden gerenoveerd. Er zijn geen cijfers beschikbaar nopens het aantal zittende huurders die hun woning aankochten met een lening bij de VHM. Aangezien deze woningen evenwel, voorafgaand aan de verwerving door de zittende huurder, deel uitmaakten van het verhuurd socialewoningenbestand, mag men ervan uitgaan dat dit uiterst miniem zal zijn.’

Blijkbaar zijn er maar een paar mensen waarvan de lening via de VHM loopt. Niemand weet echter om hoeveel mensen het gaat. Dat leid ik tenminste af uit uw antwoord. Ik vind dat een beetje vreemd. Het

gaat niet om tienduizenden gevallen. Als er niet veel mensen zijn die een lening hebben bij de VHM, dan is het vreemd dat men het juiste cijfer niet kan geven – dit echter terzijde.

Het probleem dat ik eigenlijk wil aankaarten, gaat over de afhandelingstermijn van de aanvragen voor de sociale leningen bij de VHM. Gemiddeld duurt de procedure 6 tot 8 weken. Mensen die een woning verwerven via een openbare verkoop, hebben maar 1 maand tijd om de lening rond te krijgen. Indien ze daar niet in slagen, mag de zittende huisvestingsmaatschappij die het huis heeft verkocht, nalatigheidsintresten vragen.

Daar wringt het schoentje. Er zijn twee systemen om woonbehoefte te helpen een woning aan te kopen: de verkoop van sociale woningen enerzijds en de sociale leningen van de VHM anderzijds. Blijkbaar zijn die twee systemen niet compatibel. Woonbehoefte mensen, die al niet rijk zijn, komen in de problemen door de verwijlintresten die ze moeten betalen.

Ik ken zelf een geval in verband met de huisvestingsmaatschappij in Gentbrugge. De koper had een lening aangevraagd via de VHM. De lening raakte echter niet tijdig rond. De huisvestingsmaatschappij deelde hem daarop mee dat hij tot 2.000 euro intresten moet betalen, enkel en alleen omdat de VHM zijn lening niet op tijd heeft rondgekregen. Dat is natuurlijk een bizarre zaak.

Mijnheer de minister, ik heb begrepen dat men een beetje verveeld zit met die situatie. Ik zou graag van u weten hoeveel mensen in dat geval zitten. In uw schriftelijk antwoord zegt u dat u daar geen informatie over hebt. Het probleem is er wel, natuurlijk. Meer nog, naar ik heb vernomen, moet de raad van bestuur van de huisvestingsmaatschappij oordelen over het al dan niet innen van de nalatigheidsintrest.

Mijnheer de minister, is de toegang tot de openbare verkoop van sociale woningen altijd beperkt tot mensen die ‘woonbehoefte’ zijn? Welke procedure moeten de lokale socialehuisvestingsmaatschappij en de VHM in een geval zoals hierboven beschreven, doorlopen? Wat is de officieel te hanteren behandelingstermijn en wat is de reële gemiddelde behande-

lingtermijn van een kredietaanvraag bij de VHM? Bent u op de hoogte van het feit dat wie een huis openbaar koopt, vervolgens over onvoldoende tijd beschikt om een lening aan te vragen bij de VHM? Zijn hierover al klachten binnengekomen? Zo ja, hoeveel en met welk gevolg?

Welke stappen zult u zetten om deze behandelingstermijn waar nodig beter af te stemmen op de betalingstermijn van een openbare verkoop, bijvoorbeeld door het instellen van een spoedprocedure? Welke timing houdt u daarbij voor ogen?

Het geschetste probleem rijst natuurlijk ook al vandaag in recent behandelde dossiers. Welk gevolg zult u geven aan de bestaande, hangende klachten? Welke houding moet de commissaris van de VHM volgens u aannemen bij de behandeling van zulke dossiers? Ik stel die vraag omdat de socialehuisvestingsmaatschappij bereid was om die intresten niet te innen. De commissaris van de VHM verzet zich daar echter tegen.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, collega's, mijnheer Roegiers, toen ik de vraag had gelezen, dacht ik dat we met een huizenhoog probleem zouden worden geconfronteerd. Ik ben van mening dat we iedere klacht au sérieux moeten nemen. Dit geval is echter vrij uniek. Ik heb me geïnformeerd.

Eerst zou ik willen zeggen dat er wel een overzicht is over het aantal leningen dat door de VHM wordt toegekend. Het gaat dan echter om een globaal bedrag betrekking hebbende op drie types van leningen. De eerste is de aankoop van huurwoningen, wat niet zo vaak gebeurt. Daarnaast is het ook mogelijk een goedkope lening te krijgen voor koopwoningen. Van die mogelijkheid wordt heel wat vaker gebruik gemaakt. Als de man bijvoorbeeld buitenhuis gaat werken en de vrouw op de kinderen past, of omgekeerd, kan dat gezin ook in aanmerking komen voor een lening via de VHM indien ze op de particuliere markt een woning willen kopen. We hebben wel de globale aantallen, maar niet de opsplitsing.

Mijnheer Roegiers, wat uw eerste vraag betreft, moet ik een en ander toch nuanceren. Het is belangrijk dat men weet dat het hier gaat om de verkoop van onverhuurbare sociale woningen van voor 1946, die grondig moeten worden gerenoveerd, en dus niet over de verkoop van huurwoningen aan zittende huurders. Het overdrachtenbesluit stelt dat de verkoop van

deze huurwoningen ofwel onderhands, ofwel openbaar gebeurt. De VHM hanteert de richtlijn dat bij een openbare verkoop in eerste instantie moet worden verkocht aan woonbehoeftigen. Enkel wanneer bij een eerste poging tot openbare verkoop geen kandidaten opduiken of de minimale verkoopprijs niet wordt gehaald, moet – bij een tweede poging – een algemene openbare verkoop zonder restricties qua woonbehoefte worden georganiseerd.

Het gaat hier om een beslissing van de VHM van 23 september 2003. Ze kan die beslissing autonoom nemen. Als we autonome instellingen oprichten, dan moeten we ook de beslissingen die ze nemen, respecteren. Er zit wel een duidelijke lijn in. Er wordt eerst gekeken naar de woonbehoefte. Pas daarna worden de mogelijkheden verruimd.

Indien de raad van bestuur van een lokalehuisvestingsmaatschappij wenst over te gaan tot de openbare verkoop van een verouderde, onverhuurbare woning, dient de goedkeuring te worden gevraagd aan de VHM. Na het geven van de goedkeuring aan de SHM, moet zij via publiciteit de kandidaat-kopers erop wijzen dat ze moeten voldoen aan de terzake gestelde voorwaarden inzake inkomen en onroerend bezit, en kan zij een openbare verkoop organiseren. Na de verkoop moet bij de VHM een formulier 'Kennisgeving van verkoop van een onroerend goed oorspronkelijk bestemd voor verhuring' worden ingediend.

In de regelgeving is geen vast bepaalde behandelingstermijn voor de VHM opgenomen. In 2005 bedroeg de gemiddelde doorlooptijd tussen de leningsaanvraag bij de socialehuisvestingsmaatschappij als bemiddelaar en het versturen van de stukken naar de notaris 57 dagen, zaterdagen, zondagen, brug- en feestdagen inbegrepen. Het gaat hier wel degelijk om alle leningsaanvragen, en niet enkel deze bij openbare verkoop.

Ik nodig iedereen uit de oefening eens voor zichzelf te maken. Vooraleer een particulier een woning koopt, sluit hij een lening af bij de bank en moet de akte worden ondertekend bij de notaris. Daar gaan al snel een paar weken overheen. Men kan daar heel veel ophef over maken. Als politici hebben we het soms moeilijk om goed te communiceren. Ik ben iemand die meer en meer de termen 'praktisch' en 'concreet' gebruikt. Iemand die een woning wenst te kopen of wil verbouwen, weet dat er wel wat tijd voorbij gaat vooraleer hij het volledige traject heeft doorlopen.

Normaliter, als alle stukken voorhanden zijn, kan een dossier, ook voor een openbare verkoop, bij de VHM binnen de maand worden afgehandeld. Als we die termijn vergelijken met die van de privé-sector, lijkt me die redelijk te zijn. Ik sta open voor elk voorstel om die termijn te verkorten. De 57 kalenderdagen behelzen ook de dagen van dossiersamenstelling bij de SHM, die onder meer de bezitsvoorwaarde nakijkt bij de administratie Kadaster, Registratie en Domeinen. Gemiddeld duurt dat 10 dagen. Wie eerst informatie inwint, weet welke stukken nodig zijn. Op die manier wordt de doorlooptijd vaak gehalveerd tot 1 maand. Dit is het geval voor 15 percent van alle dossiers.

Het lijkt me evident dat als iemand van plan is een woning te kopen via openbare verkoop, en daarvoor een sociale lening bij de VHM wil aangaan, al de nodige stappen worden gezet om het dossier samen te stellen. Indien hij effectief de woning kan kopen, dan kan de lening op een korte termijn worden afgevoerd. Het is uitzonderlijk dat termijnen niet worden gehaald. Klachten hierover zijn schaars. Voor 2005 is het door u aangehaalde dossier het enige waarvoor een klacht werd ingediend bij de VHM. Misschien is er nog een tweede dat aan onze aandacht is ontsnapt.

Ik ben het met u eens dat ieder probleem er een te veel is. We moeten echter wel een en ander in het juiste perspectief plaatsen. Voor 2005 is er één officiële klacht bekend.

Mijnheer Roegiers, bij een openbare verkoop bestaat er momenteel al een spoedprocedure. Dergelijke dossiers worden met voorrang behandeld door de VHM. Dit betekent echter niet dat alle procedures kunnen worden genegeerd. Dossiers bij openbare verkoop moeten, net als alle andere dossiers, volledig zijn en gecontroleerd worden. In het door u aangehaalde dossier ontving de VHM de stukken op 25 oktober en stuurde ze het schriftelijke aanbod naar de klant op 7 november. De behandelingstijd was 13 dagen.

Het is de verkopende socialehuisvestingsmaatschappij die beslist of er verwijlintresten worden aangerekend. Ik wijs er nogmaals op dat we hier te maken hebben met autonome instellingen en geen filialen van mijn administratie. De maatschappijen hebben hun eigen raden van bestuur. Ze werken met eigen middelen. Ze krijgen daarvoor een subsidie van mijn administratie. Voor het overige gaat het om hun eigendom.

Op 30 januari zal de socialehuisvestingsmaatschappij een beslissing nemen over het door u aangehaalde dossier. Vooraleer de vraag werd ingediend, had de VHM al een verzoek lopen bij de betrokken SHM om af te zien van de verwijlintresten. Dit ene dossier wordt verder opgevolgd en de betrokkenen krijgen bericht van het resultaat.

De commissaris kan enkel officieel optreden als hem een klacht wordt toegestuurd door de particulier of als hij een onwettige beslissing van de SHM vermoedt of kent. Geen van beide is van toepassing. Een SHM heeft het volste recht – maar heeft daarom niet de plicht – om verwijlintresten aan te rekenen.

De voorzitter: De heer Roegiers heeft het woord.

De heer Jan Roegiers: Mijnheer de minister, het is nooit mijn bedoeling geweest om hierover ophef te maken. Ik wil alleen dat het probleem wordt opgelost. Ik ben blij dat u zorgt voor de nodige nuances. Ik heb gewoon de logische opbouw van een probleem proberen te volgen. Ik heb er daarnet uit geciteerd. Ik wist niet dat er maar één dergelijk probleem is. Had ik dat geweten, dan had ik het net zo goed zelf met u kunnen oplossen. Ik ging ervan uit dat er wel meerdere waren.

Ik ben blij met uw antwoord. De klacht wordt blijkbaar zo goed mogelijk afgehandeld. Ik weet dat de socialehuisvestingsmaatschappij bereid is om de verwijlintresten kwijt te schelden. Maar de commissaris van de VHM heeft zich daar 14 dagen geleden als enige tegen verzet. Dat is de reden waarom het dossier werd uitgesteld.

Als nu blijkt dat hij het dossier niet kan tegenhouden, tenzij er een klacht wordt ingediend door een particulier, of vermoedt of weet dat er fraude in het spel is, ga ik ervan uit dat er volgende week een positieve beslissing wordt getroffen.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, ik neem alle vragen en alle klachten au sérieux. Wat dat betreft, heb ik een reputatie opgebouwd. Deze sector wordt echter al te vaak opgevoerd als een toonbeeld van hoe het niet moet. Eigenlijk wordt er veel goed werk verricht. Het is belangrijk bepaalde dingen in de juiste context te plaatsen.

Iedere klacht is er een te veel. Ieder klacht moet ernstig worden genomen. Op een zeker ogenblik is het echter belangrijk voor het profiel en reputatie

van een hele sector, waar tienduizenden mensen bij betrokken zijn, om de zaken juist voor te stellen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Tom Dehaene tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het Platform Wonen van Ouderen

De voorzitter: De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Mijnheer de voorzitter, mijn vraag gaat meer in het bijzonder over het rapport 'Wonen op maat ... van ouderen', dat het platform enkele weken geleden heeft ingediend. Mijnheer de minister, u had het platform daartoe de opdracht gegeven. Het gaat over het geven van steeds meer mogelijkheden voor ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Dat moet op een betaalbare en geëmancipeerde manier gebeuren.

Vroeger opteerde men ervoor om ouderen met een zorgbehoefte te verhuizen naar zorginstellingen. Terecht kiest het beleid er steeds meer voor ouderen zo lang mogelijk thuis te houden en ook daar de zorgen te verstrekken.

Mijnheer de minister, het is een zeer interessant rapport geworden. Ik zou graag weten wat ermee zal gebeuren. Wat is uw standpunt over de conclusies van dit rapport? In welke mate kunnen ze worden ingepast in uw woonbeleid? In welke maatregelen hebt u al voorzien ter promotie van het 'levenslang wonen'? In het rapport wordt aangegeven dat dit een mooi concept is. Hebt u afspraken gemaakt met de ministers van Ruimtelijke Ordening en van Welzijn?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Het eindrapport 'Wonen op maat ... van ouderen' is inderdaad recent ingediend door het Platform Wonen van Ouderen. Het PWO heeft de opdracht gekregen in november 2004. Ik had daarvoor het niet-geringe bedrag van 108.000 euro uitgetrokken.

De opdracht betrof het actief informatie verstrekken en sensibiliseren via vorming, vrijwilligerswerking, nieuwsbrief, website, media, beurzen en manifes-

taties. Als we spreken over 'actief informatie verstrekken', dan gaat het over het informeren van de ouderen zelf, van de architecten, van aannemers, van ergotherapeuten. Daarnaast moest er ook een classificatiesysteem worden ontworpen en documentatie geïnventariseerd. Daarbij gaat het over alle soorten van aanbod: duplexwoningen, serviceflats, kangoeroewoningen, aanbouwwoningen, enzovoort. Inhoudelijk werd er gewerkt rond drie thema's: levenslang wonen, verschillende woonvormen en woningaanpassing.

Dat rapport is nog niet goedgekeurd. De afdeling Woonbeleid van de administratie Arohm behandelt het rapport. Ze moet eerst een advies uitbrengen. Nadat ik het advies heb gekregen, zal ik mijn conclusies trekken.

Wat uw tweede vraag betreft, zijn er verschillende opties mogelijk. Op basis van het advies van de administratie over dit eindrapport en de conclusies van het Platform Wonen van Ouderen wil ik de informatie- en sensibiliseringsopdracht aan het Platform Wonen van Ouderen continueren. Een andere mogelijkheid is de heruitgave van de ontwerp-gids 'levenslang wonen'. Ten slotte kan er nog worden geopteerd voor projecten levenslang wonen van de VHM en de evaluatie en sensibilisering van socialehuisvestingsmaatschappijen rond dit thema. Een combinatie van de drie is ook mogelijk.

Er bestaan nu projecten betreffende 'levenslang wonen', ook binnen de VHM. Het laatste wordt opgeleverd in maart. 'Levenslang wonen' zal in elk geval worden opgenomen in de ontwerp-richtingen, die ook worden bezorgd aan de SHM's. Op die manier worden ook de architecten die werken met de SHM's op de hoogte gebracht. Ze kennen dan de bepalingen, het kader waarbinnen ze moeten werken. Daardoor zullen ze er rekening mee kunnen houden in hun concepten en ontwerpen.

Er is overleg met het kabinet van minister Vervotte over dit thema. Er wordt een cofinanciering van het PWO door Wonen en Welzijn overwogen. Zodra het is goedgekeurd, zal ik het eindrapport aan mijn collega's bezorgen, zodat het kan worden gebruikt als basis voor een overleg over dit thema.

Mijnheer Dehaene, uw vraag komt eigenlijk iets te vroeg. Na het advies kunnen we verdere stappen zetten.

De voorzitter: De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik beseft dat ik iets te vroeg ben met mijn vraag. We zullen echter de volgende jaren werk moeten maken van dit probleem. Tegen 2030 zal één derde van de woningen worden bewoond door iemand die ouder is dan 65 jaar. Nogal wat van die mensen zullen minder mobiel zijn. We moeten daar nu rekening mee houden als er nieuwe projecten worden opgestart.

Hebt u enig idee wanneer u het advies zult ontvangen? U had het daarnet ook over de lokale onderrichtingen waarin 'levenslang wonen' zal worden opgenomen. Gaat het daarbij om een verplichting? Of moedigt u sterk aan om daarmee rekening te houden?

Minister Marino Keulen: Het kan nooit om een verplichting gaan. We moeten er natuurlijk rekening mee houden voor wie de SHM werkt. Bij de vraag van de heer Decaluwe zullen we het hebben over de gewijzigde wooncode. Als de lokale besturen daar nauwer bij worden betrokken en ze kiezen ervoor zich meer te richten op jonge gezinnen met kinderen, dan moet daar geen rekening mee worden gehouden. Als ze zich richten op senioren, moet dat juist wel gebeuren.

De maatschappijen bepalen dat zelf. Ze leggen zelf de klemtonen. Ze moeten wel weten wat onze visie is, zodat ze het warm water niet opnieuw moeten uitvinden. We zorgen voor een handleiding.

Ik weet niet wanneer het advies wordt overgemaakt. Het is ook niet echt een prioriteit. We zijn met heel wat zaken bezig: de gewijzigde wooncode, het sociale huurbesluit, enzovoort. We zetten daar nu al onze mankracht op in.

Dit soort zaken is ook belangrijk. U zult me dat nooit horen ontkennen. Er zijn nu echter een aantal wetgevende initiatieven die op stapel staan. We zullen nog eens navragen wanneer we het advies krijgen. Van zodra we het hebben, zullen we het bekend maken. Het proces waar ik het daarnet over had, kan dan worden voortgezet. Er kan dan overleg worden gepleegd over de drie opties met de ministers van Welzijn en van Ruimtelijke Ordening.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de aanpak van de domiciliefraude in de socialehuisvestingssector

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het probleem van de aanpak van de domiciliefraude is niet nieuw. Mijnheer de minister, 10 jaar geleden zei een van uw voorgangers, toenmalig minister Peeters, dat één op de tien sociale huurders fraudeert. Om de problemen van de zogenaamde domiciliefraude ten gronde aan te pakken, vond de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij het toen nodig dat er een wetgevend initiatief werd genomen. Ze stelde dat de VHM, en vooral de door haar erkende socialebouwmaatschappijen, toegang zouden moeten krijgen tot het Rijksregister. Ze vond het bovendien noodzakelijk in het huurbesluit een regeling in te schrijven zoals voor de OCMW's, waarbij het verslag van het sociaal onderzoek geldt tot het bewijs van het tegendeel wat betreft de feitelijke vaststellingen die daarin op tegensprekelijke wijze zijn opgetekend. Ondertussen is er op politiek vlak weinig of niets gebeurd. Straks zal ik nog iets meer zeggen over de aanpassing van de Wooncode.

Ik organiseerde zelf een informele enquête over de omvang van domiciliefraude. Er bestaan immers geen wetenschappelijke studies terzake. Uit contacten met SHM's verspreid over geheel Vlaanderen leer ik dat men het verlies door domiciliefraude raamt op 10 tot 15 percent van de totale huurinkomsten. Sommige SHM's hebben het zelfs over een verlies van 20 percent. Dat zijn indrukwekkende cijfers.

Uit het jaarverslag van de VHM voor het jaar 2004 blijkt dat er 128.850 woningen en appartementen met een gemiddelde maandelijks reële huurprijs van 266 euro zijn. Het totaal aantal huurinkomsten per maand bedraagt dus 34,28 miljoen euro, of 411 miljoen euro per jaar. Een verlies van 15 percent komt dus neer op meer dan 61 miljoen euro per jaar of ongeveer 2,5 miljard oude Belgische frank. Met dat geld zou men veel woningen en appartementen kunnen bouwen of de huurprijzen onder controle houden.

Afgaande op mijn gesprekken kan domiciliefraude in de sociale huursector verschillende vormen aannemen: het niet-officieel inwonen van partners of kinderen van meer dan 25 jaar, het niet-bewonen

van gehuurde sociale woningen en de niet-aangifte van bewoners die op het adres van de sociale woning zijn gedomicilieerd. Vooral de eerste en derde vorm zorgen voor een verlies aan huurinkomsten. Domiciliefraude heeft dikwijls te maken met het omzeilen van de werkloosheidsreglementering, maar soms ook met meer dan dat.

Domiciliefraude ondergraaft de mechanismen van verdelende rechtvaardigheid alsmaar meer. Het is moeilijk om op te treden. Er is de wet op de privacy. Verder is dit ten dele een federale bevoegdheid. Een coherente, afdoende oplossing is niet voorhanden. Vele maatschappijen behelpen zich op allerlei manieren, via de samenwerking met OCMW's en gemeentebesturen. Bij de ene lukt dat beter dan bij de andere. Het is onduidelijk wat de oorzaken zijn. Men gaat soms ver: ik ken zaakvoerders die 's ochtends op pad gaan om foto's te nemen om zo aan te tonen dat men in een woning niet alleen maar met twee woont. Men kan zich afvragen wat de waarde en de wettelijkheid van dergelijke acties is. In elk geval beschikt men over onvoldoende wettelijke middelen om domiciliefraude in te dijken.

Ik stel zelfs vast dat men in advertenties kamers te huur durft aan te prijzen als dienstig voor het vestigen van het domicilie. Kan dat niet verboden worden? Het federale niveau zou een initiatief moeten nemen. Men wil in de uitvoeringsrichtlijnen voor de aangepaste Wooncode daar iets aan doen. Dat is belangrijk. Ik hoop bijvoorbeeld dat het lukt om de macht van officier van gerechtelijke politie toe te kennen aan een beëdigd ambtenaar van de Vlaamse Gemeenschap die wordt belast met het opsporen van dat soort van misdrijven. Er wordt ook voorzien in een administratieve geldbank. De opbrengsten zouden terechtkomen in een solidariteitsfonds. Misschien zou het goed zijn om het geld dat wordt gerecupereerd, over te maken aan de bouwmaatschappij die het slachtoffer is van de ontdekte domiciliefraude. Zo kan men SHM's stimuleren om van de strijd tegen domiciliefraude werk te maken.

De toekomst zal uitwijzen of deze maatregelen soelaas zullen bieden. De politieke wereld kennende, weten we dat die maatregelen nog niet dit jaar operationeel zullen zijn. Dat betekent dat we dit jaar opnieuw ongeveer 2,5 miljard frank aan inkomsten zullen verliezen. Kan het allemaal niet sneller gaan? Moeten we bijvoorbeeld niet af van die ingewikkelde socialehuurberekeningsformule? We stellen vast dat vandaag amper één op vijf huurders een huur betaalt die is berekend op basis van die formule. Zou het niet

transpanter zijn om één prijs per type woning vast te leggen, en daarnaast dan in een reeks sociale kortingen te voorzien? Zo'n formule zou misschien ook de domiciliefraude kunnen doen verdwijnen. Ik stel dat allemaal niet voor. Wel vind ik dat we dat eens goed moeten onderzoeken.

Graag had ik de minister hierover enkele vragen gesteld. Welke richtlijnen kunnen in afwachting van een volledige toepassing en operationalisering van de aangepaste Wooncode aan de betrokken maatschappijen worden gegeven? Kan er geen model van best practices worden uitgewerkt zodat SHM's en OCMW's een uniforme en efficiënte aanpak kunnen volgen? De minister van Wonen is ook minister van Binnenlands Bestuur: hij kan bijgevolg zo'n best-practicemodel met goede voorbeelden gemakkelijk uitwerken en introduceren.

Minister Marino Keulen: Bevolking is nog steeds een federale aangelegenheid.

De heer Carl Decaluwe: Dat is juist. Toch zou u kunnen overwegen om de gemeentebesturen een aantal tips te bezorgen om domiciliefraude efficiënter te bestrijden.

Mijn laatste vraag is de volgende. In welke mate kunnen de SHM's die goede resultaten boeken in de strijd tegen de domiciliefraude worden beloond? Die discussie wordt ook gevoerd in verband met het verkeersboetefonds. Politiezones die inspanningen leveren, zouden graag hebben dat de opbrengsten hun ten goede komen. Ook in dit geval is de vraag legitiem.

De voorzitter: De heer Verreycken heeft het woord.

De heer Rob Verreycken: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's, we hebben het hier vroeger al gehad over de zogenaamde domiciliefraude. Uiteraard zijn we van mening dat de wet moet worden nageleefd en dat de overheid inspanningen moet leveren om de wet te doen naleven. De voorstellen en suggesties van de heer Decaluwe zijn goed. Het fenomeen van de domiciliefraude is wel bijzonder. We bevinden ons in de eigenaardige toestand dat de huurprijs van een woning of appartement niet afhankelijk is van de grootte of de kwaliteit, maar van de relaties die de huurder onderhoudt.

Zo'n toestand is op de privé-markt ondenkbaar. Van de sociale huurder wordt verwacht dat hij vrijwillig informatie geeft waarvan hij pertinent weet dat het

hem geld zal kosten. Dat leidt tot toestanden waarin bijvoorbeeld drie huurders die een identiek appartement huren, de ene meer moet betalen dan de twee andere omdat hij het geluk heeft een partner te vinden. Ik denk dat dit het fundamentele probleem is. Men kan zeggen dat de mensen die geen aangifte doen, frauderen. Ik denk echter dat het weinig zin heeft om een beroep te doen op het morele besef van mensen om aangiftes te doen die hun geld kosten.

Het Leefbaarheidsplan dat het Vlaams Belang een tijdje geleden heeft opgesteld, is geïnspireerd op het Nederlandse model. Daar bepaalt men op basis van gedetailleerde criteria – ouderdom, kwaliteit en ligging van de woning – de huurprijs. Dat gebeurt onder toezicht van een commissie. Huurders kunnen desgevallend verzet aantekenen tegen de huurprijs. Zo'n systeem kan op lange termijn voor goede oplossingen zorgen. We zijn in een samenleving terechtgekomen waarin relaties veel minder stabiel zijn dan vroeger. Het is niet gemakkelijk om dat allemaal accuraat te controleren. Ik zou bijgevolg willen aanbevelen om bij een zoektocht naar oplossingen goed het Nederlandse model te onderzoeken. Verder wil ik suggereren om eens een leerrijke 'uitstap' naar een Nederlandse instelling te maken die daarbij is betrokken.

De voorzitter: Die suggestie zullen we in overweging nemen.

Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, de berekening van de huurprijs in functie van het inkomen verklaart het succes van de sociale huisvesting. De lange wachtlijsten voor het bekomen van sociale woningen heeft daar alles mee te maken. Sociale huurders betalen een derde tot de helft minder huur dan huurders van een privé-woning. Ik beweer niet dat alleen het inkomen zaligmakend moet zijn. Wel is het zo dat onze kandidaat-huurders vooral alleenstaande moeders en mensen die leven van een vervangingsinkomen zijn. Zij zijn erg blij dat ze zo onder dak geraken, want dat scheelt voor hen financieel enorm veel. Bovendien is de kwaliteit van onze huurwoningen goed.

Het is goed dat we domiciliefraude aankaarten. Elke vorm van fraude moet worden bestreden. Domiciliefraude betekent dat mensen met een inkomen voor een lange tijd inwonen, maar dat die mensen niet door de SHM's zijn gekend en hun inkomen niet in

rekening wordt gebracht voor de berekening van de huurprijs. We interesseren ons niet voor de vraag wie met wie slaapt. Maar de inkomens zijn een factor van de huurprijsberekening. Als die inkomens niet worden gemeld, dan is er sprake van sociale fraude. Het is onze plicht om over alle vormen van fraude – fiscale of sociale fraude – verontwaardigd te zijn en daaraan iets te doen.

De heer Decaluwe heeft al verwezen naar het scharniermoment dat we vandaag doormaken. De aanpassingen van de Wooncode zijn het kader waarin deze discussie een plaats krijgt. Ik heb tegen de media al verklaard dat ik de lokale besturen nauwer wil betrekken bij het beleid van de SHM's. Een ander punt is de taalbereidheid van de huurders: de media hebben uitsluitend daaraan aandacht geschonken. Een ander aandachtspunt is de strijd tegen de domiciliefraude. Zo willen we mensen met het statuut van agent of officier van de gerechtelijke politie de baan opsturen. Is daarmee alles geregeld? Neen, want er is de wet op de privacy. Ik daag iedereen uit om pasklare antwoorden te geven. Toch geloof ik dat dit resultaten kan opleveren.

De heer Van Damme van de Wooninspectie is een vaste gast van deze commissie. Hij en zijn mensen genieten hier van een kamerbreed respect en waardering. Ze hebben allemaal dat statuut van agent of officier van de gerechtelijke politie. Zij zorgen met dat statuut voor resultaten op het vlak van het handhavingsbeleid inzake de woonkwaliteit en de aanpak van de huishoudsmelkerij. Uiteraard komen ze alleen maar in huis als de mensen hen binnenlaten. Als de mensen dat niet willen, heeft men een huiszoekingsbevel van een onderzoeksrechter nodig. Toch boeken ze resultaten. Dat stemt me hoopvol.

De aanpassing van de Wooncode is door de regering beslist. De Raad van State moet het dossier nu terug overmaken. Na een definitieve beslissing van de regering zal het parlement zich daar dan snel kunnen over buigen.

De omvang van de domiciliefraude is moeilijk in te schatten. Ik heb totaal verschillende cijfers dan de heer Decaluwe. De fraude is onloochenbaar; alleen weten we niet hoe groot die is. De VHM heeft ons met onze vragen doorverwezen naar de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen of VVH. Die koepelorganisatie is in feite het syndicaat van de SHM's. Volgens de VVH is domiciliefraude vooral een zaak van gezinnen die de halve basishuur beta-

len. Het gaat dus om de mensen die de laagste huren betalen. In de media verschijnen soms cijfers van de basishuur, maar in de praktijk wordt meestal maar de helft betaald. Die cijfers zetten de geïnteresseerde leek dikwijls op het verkeerde been.

Volgens de VVH vertegenwoordigen deze gezinnen 10 percent van de totale populatie van sociale huurders. De VVH raamt verder dat van deze gezinnen ongeveer 10 percent fraudeert. Volgens deze raming zou dus 1 percent van alle huurders domiciliefraude plegen. Het spreekt voor zich, en ik benadruk dit, dat dit slechts zeer ruwe ramingen zijn. Het is vooralsnog onmogelijk om precies na te gaan wie fraudeert. En elke fraude is er eentje te veel. De andere huurders zijn er het slachtoffer van, en we weten dat dit geen rijke mensen zijn.

Afgaand op de inschatting van de VVH, kan ervan worden uitgegaan dat deze mensen in plaats van de volle basishuur slechts de helft van betalen. Dat is dus het strikte minimum. Dat betekent dat ongeveer 1300 gezinnen – 1 percent van ongeveer 130.000 verhuurde panden – 133 euro betalen in plaats van 266 euro. Die 266 euro is de gemiddelde basishuur in 2004, en niet de reële huurprijs zoals u in uw vraag stelde. Dat zou dus betekenen dat het verlies aan huurinkomsten ongeveer 2 miljoen euro per jaar bedraagt. De heer Decaluwe had het over een verlies van meer dan 61 miljoen euro, dertig keer meer dus dan mijn raming op basis van de cijfers van de VVH.

Dit illustreert overduidelijk dat er erg voorzichtig moet worden omgesprongen met frauderamingen. Dat neemt echter niet weg dat ik het met u eens ben dat domiciliefraude volstrekt onaanvaardbaar is. Deze fraude treft in de eerste plaats de eerlijke sociale huurder. Vandaar ook dat de strijd tegen domiciliefraude expliciet is opgenomen in het regeerakkoord. Het is ook een van de krachtlijnen in het voorontwerp van wijziging van de Vlaamse Wooncode. Dit voorontwerp ligt momenteel voor advies bij de Raad van State en zal na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering in het parlement worden ingediend.

Ik wil toch nog eens terugkomen op uw raming van 61,69 miljoen euro als zijnde het verlies aan huurinkomsten ingevolge domiciliefraude. Volgens de redenering dat per frauderend gezin de helft van de maandelijkse basishuur of 133 euro per maand verloren gaat, zouden bijna 39.000 gezinnen frauderen. Want 61,69 miljoen euro gedeeld door 133 euro, en

dat bedrag vermenigvuldigd met 12 maanden is bijna 39.000. Dit zou betekenen dat ongeveer een op drie gezinnen in de sociale huisvesting fraudeert! Ik denk echt dat dit een veel te hoge raming is.

Welke richtlijnen kunnen in afwachting van een volledige toepassing en operationalisering van de aangepaste wooncode aan de betrokken maatschappijen worden gegeven? Zoals reeds gezegd, is de bestrijding van domiciliefraude een van de krachtlijnen in een voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Wooncode. We gaan door een scharniermoment, en het lijkt me daarom niet verstandig om nu nog allerlei initiatieven te nemen.

In dit voorontwerp is voorzien in drie mogelijke sancties. Een: na vaststelling van domiciliefraude kan een administratieve geldboete van 25 tot 5000 euro worden opgelegd. Beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap – van het agentschap inspectie RWO – zal het statuut van agent of officier van de gerechtelijke politie worden toegekend om domiciliefraude op te sporen. Dat lijkt me de meest effectieve sanctie, zoals ook naar analogie blijkt met de resultaten van de acties van de Wooninspectie. Twee: domiciliefraude wordt strafbaar gesteld, met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden, een werkstraf met een maximumduur van 250 uren of een geldboete van 26 tot 500 euro. De administratieve geldboete sluit een strafrechtelijke maatregel uit. Drie: de huurovereenkomst kan worden ontbonden als domiciliefraude wordt vastgesteld. Enkel de huurder en zijn minderjarige kinderen mogen de woning betrekken. De identiteit van de huurder en de inwonende minderjarige kinderen wordt in de huurovereenkomst vermeld. Dit betekent dat diegene die niet vermeld staat in de huurovereenkomst, niet effectief en niet gewoonlijk of duurzaam kan verblijven in de woning.

Hoewel dit decretaal kader nog niet is goedgekeurd, zijn er nu al een aantal zaken die men kan ondernemen om domiciliefraude tegen te gaan. Dat gebeurt ook daadwerkelijk. Vooreerst kan men proberen de administratieve wegen om het domicilie te achterhalen zo soepel mogelijk te maken. Huurders frauderen immers niet steeds bewust om hun huurprijs laag te houden. Soms – al mag men op dat vlak niet te naïef zijn – kennen ze de administratieve wegen onvoldoende. Daarom sluiten socialehuisvestingsmaatschappijen vaak overeenkomsten af met de gemeenten om dit alles te versoepelen. Zo kan men de gemeente zelf automatisch gegevens laten doorge-

ven over mensen die zich in sociale woningen van de gemeente domiciliëren. Het huurcontract voorziet in deze mogelijkheid. De huurder geeft daartoe immers de toestemming in zijn huurcontract.

Verder is het van belang de huurders te sensibiliseren en te wijzen op hun verantwoordelijkheid. Het gebeurt dat men onvoldoende op de hoogte is van de feitelijke verplichtingen. In dat verband is het ook van belang te wijzen op de rechten die uit een correct aangegeven domicilie voortvloeien. Een niet-geregistreerde partner heeft bijvoorbeeld nooit het recht om de huurwoning over te nemen, noch bij het vertrek van de partner, noch bij een overlijden van die partner. Die 'zwarthuurders' die samenwoonden met een vertrokken of overleden huurder schrijven dan soms brieven waarin ze het hebben over een onbeschrijfelijke schande, maar ze vergeten dan wel dat ze zo hun fraude aan het licht brengen. Ook kan er worden op gewezen dat in geval van domiciliefraude de normale maximale huurwaarde kan worden aangerekend.

Kan er geen best-practicemodel worden uitgewerkt teneinde de aanpak van socialehuisvestingsmaatschappijen met goede resultaten over te maken aan de andere socialehuisvestingsmaatschappijen? Dat gebeurt al. Enige tijd geleden is in de VHM een 'overlegplatform sociale diensten' opgericht. Dat platform heeft tot doel om de socialehuisvestingsmaatschappijen de kans te geven om hun best practices onderling te bespreken. Het is een forum waarin de maatschappijen rechtstreeks en onderling van elkaar kunnen leren. Op 15 april 2005 is in dit platform de problematiek van de domiciliefraude besproken. Deze bespreking leidde tot de concrete voorstellen die ik daarnet aanhaalde. We zijn er dus al mee begonnen.

Hoe kunnen socialehuisvestingsmaatschappijen met goede resultaten in de strijd tegen de domiciliefraude worden beloond? In de eerste plaats komen de inspanningen tegen domiciliefraude de socialehuisvestingsmaatschappijen op directe wijze ten goede: ze innen zo meer huurinkomsten. Wel lijkt het onmogelijk om daaraan een extra beloning toe te voegen. Op welke manier zou men het immers kunnen verantwoorden dat een SHM die elke fraude heeft gebannen, geen beloning zou krijgen? Want die SHM kan geen fraudeurs meer opsporen; ze zijn er immers niet meer. Eigenlijk zou men zo diegenen bestraffen die al hun best hebben gedaan. Denk maar aan de discussie over het Fiscaal Pact, en de pogingen om bedrijfsfon-

vriendelijke belastingen op het lokale niveau weg te werken. Als men diegenen beloont die ermee stoppen, dan bestraft men eigenlijk iedereen die daar vroeger al was mee opgehouden. Dat kan niet de bedoeling zijn. De aanpak van de fraude wordt gestimuleerd door de verhoogde inkomsten, en ook door een verbeterde atmosfeer in de wijken. We kennen immers allemaal de verhalen van afgunst ten gevolge van het feit dat een inwonende werkende een sociale huurder toestaat om twee keer per jaar op vakantie te gaan, terwijl iedereen weet dat dit samenwonen niet tot een aanpassing van de huur leidt.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik heb enkele bedenkingen. Een: we mogen niet naïef zijn. Als ik het antwoord goed overdenk, dan denk ik dat we dat zijn. Mensen geven hun inwonende partners niet aan. Ze kennen de wetgeving zeer goed. De VVH-studie staat haaks op wat de zaakvoerders van de SHM's vertellen. Zij stellen dat minstens 10 percent, zo niet 15 percent, fraudeert. Een minister die vroeger voor dit dossier verantwoordelijk was, heeft dat ook bevestigd. Dat is iets anders dan 1300 gezinnen. Dat laatste cijfer is echt ongeloofwaardig. Ik zeg niet dat ik de waarheid in pacht heb. Maar ik zeg wel dat het probleem veel groter is dan wat in de VVH-studie staat. In die studie focust men overigens te veel op de gezinnen die maar de helft van de basishuur betalen.

Het is juist dat mensen soms al na drie of vier maanden verhuizen. Dat is een probleem. Ik vraag me af of we die ingewikkelde huurberekeningsformule niet overboord kunnen gooien. U zegt dan dat het toch niet kan om iedereen het maximum te laten betalen. Dat kan inderdaad niet de bedoeling zijn. We moeten echter nadenken over alternatieven. Misschien kunnen we het Nederlandse model eens onderzoeken.

De vraag is, als daar een gezin in gaat, of we op basis van de sociale toestand van het gezin, kortingen kunnen geven op de prijs zodat die sociaal blijft. Ik hoor u al denken dat we dan weer in hetzelfde verhaal zitten. Ik zou die korting maar geven op het ogenblik dat die toestand wordt bewezen, dus het omgekeerde. Er moet bekeken worden of dit haalbaar is. Als ik daarover praat met zaakvoerders, voel ik dat men steeds meer dat spoor genegen is. Men voelt dat de huidige huurprijsberekening niet transparant is. U hebt waarschijnlijk dezelfde ervaring als ik dat er zeer weinig mensen begrijpen hoe de zaak in elkaar

zit. We zouden hierover eens van gedachten moeten wisselen.

Ik heb ook gehoord van het bestaan van het forum binnen de socialehuisvestingsmaatschappijen. Ik heb niet het gevoel dat het ter plaatse al doorsijpelt. Nu richt ik me op uw bevoegdheid van Binnenlands Bestuur. Op een of andere manier moet dit naar de gemeenten en OCMW's gecommuniceerd worden zodat de best practices bij de gemeentebesturen zouden doordringen. De meeste gemeentebesturen zijn immers hoofdaandeelhouders van de bouwmaatschappijen. In feite praten we over dezelfde mensen. We moeten nagaan hoe we op een goede manier daaromtrent kunnen informeren. Onze bekommernis is dezelfde. We moeten zonder taboes en met open vizier naar de toekomst kijken, nu we op een scharniermoment zitten, om de problematiek beter aan te pakken dan nu wordt voorgesteld. Ik geef op niemand kritiek, maar we moeten zoeken naar een goede oplossing.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Het probleem is dat er geen cijfers bestaan. Uw schatting van een op drie is te veel.

De heer Carl Decaluwe: Ik zeg niet een op drie, ik zeg 10 percent van de huurders, dat is een andere manier van berekenen. Ik zeg dat 1 op 10 fraudeert.

Minister Marino Keulen: De VVH, de koepelgroepering van de socialehuisvestingsmaatschappijen, heeft als enige daar ooit studiewerk over verricht. Het is moeilijk om te doen alsof dat niet bestaat. Ik ben er niet naïef in, ik vind dat dat moet worden aangepakt. We worden geconfronteerd met fraude en we moeten proberen sluitende maatregelen te nemen. Dat is niet evident. Er is bijvoorbeeld iemand die een nieuwe relatie heeft en die springt af na twee maanden. De achtergrond van deze mensen is meestal een verhaal van heel veel problemen. De vraag is hoe we daarmee om moeten gaan. Mijnheer de voorzitter, ik kan niet genoeg benadrukken dat we via de Wooncode en de aanpassingen eraan stappen in de goede richting zetten.

Wat betreft de berekening van de huur, sta ik open voor uw suggestie. Ik heb niet gezegd dat we de maximumhuur moeten veralgemenen. Ik heb gezegd dat het risico bestaat dat degenen die worden betrapt, vanuit de huisvestingsmaatschappij het maximumta-

rief aan hun broek gesmeerd krijgen. We moeten tot een vereenvoudiging komen, want je krijgt het systeem aan geen mens uitgelegd, niet aan de huurders en niet aan de media. Het is alleen voor ingewijden te snappen. In een sector die zo dicht bij de mensen staat, moeten we ernaar streven dat een modale huurder met een beetje begripsvermogen dit moet kunnen vatten. Als je er een tijdje niet meer mee bezig bent geweest, moet je vragen hoe het weer in elkaar zit. Dat is eigenlijk niet normaal.

Wat betreft de communicatie naar de gemeenten, denk ik even luidop, en pak me er achteraf niet op. Misschien is het gemakkelijker via mijn bevoegdheid voor wonen in een brief aan de huisvestingsmaatschappijen te zeggen dat zij akkoorden moeten sluiten met de gemeentebesturen waarin staat dat op het ogenblik dat iemand zich domicilieert in de sociale wijken, dit wordt gemeld. Dan kan men de gegevens in de eigen registers vergelijken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
