

C138 – WON11

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2005-2006

9 februari 2006

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN



## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds	1
Vraag om uitleg van de heer Tom Dehaene tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over huurschulden in de socialehuisvestingssector	3
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de installatie van tellers voor tweevoudig uurtarief in de sociale woningen	7



**Voorzitter: de heer Jan Penris**

**Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, een aantal weken geleden heeft federaal vice-premier en minister van Justitie Laurette Onkelinx een wetsontwerp aangekondigd dat de stijging van de huurprijzen moet afremmen. Ze stelde voor om de huurprijzen in bepaalde streken of steden te blokkeren. Ze wil daarenboven eigenaars verplichten om de huurprijs te vermelden in advertenties. Tot slot stelde ze voor om de huurwaarborgen die nu worden geblokkeerd op individuele rekeningen, onder te brengen in een huurwaarborgfonds. Dat laatste idee is niet nieuw. Onder andere mevrouw Fatma Pehlivan heeft daarover reeds in de Senaat een wetsvoorstel ingediend. Dit komt ook aan bod in het Vlaamse regeerakkoord en in uw beleidsbrief van dit jaar.

Dergelijk initiatief op federaal niveau vind ik een goede zaak omdat het via de huurwetgeving kan worden verplicht. In Vlaanderen zijn de mogelijkheden wat beperkter. Er ligt inderdaad een groot kapitaal te slapen waarmee een gedegen woonbeleid zou kunnen worden gevoerd ter ondersteuning van de privé-huurmarkt. Uit een berekening blijkt dat er in Vlaanderen iets meer dan 575.000 huurwoningen zijn aan een gemiddelde huurprijs van 500 euro per maand. Dat levert de som op van 862 miljoen euro of bijna 35 miljard frank.

Al deze huurwaarborgen staan nu verspreid op individuele rekeningen en het zou goed zijn als we ze zouden kunnen aanwenden voor het voeren van een woonbeleid. Het kan een krachtig beleidsinstrument zijn en het brengt een meerwaarde mee voor huurder en verhuurder. Het houdt ook de stigmatisering tegen waarmee mensen die moeten rekenen op een OCMW-waarborg, worden geconfronteerd.

Ik heb dit onderwerp al aangekaart bij de bespreking van de beleidsbrief. U hebt toen laten verstaan dat

het huurwaarborgfonds op de agenda stond van de interministeriële conferentie Huisvesting en dat het de bedoeling was om hierover een studie te laten uitvoeren.

Naar aanleiding van de aankondiging van het wetsontwerp van minister Onkelinx heb ik een aantal vragen voor u. Bent u op de hoogte van de inhoud of krachtlijnen van het federaal wetsontwerp? Zijn de gewesten, al dan niet binnen de interministeriële conferentie Huisvesting, betrokken geweest of hebben ze inspraak gehad bij de opmaak van het wetsontwerp? Zo ja, welke? Zijn er reeds afspraken gemaakt over de opstart van het huurwaarborgfonds, over de besteding van de middelen en over de grootte van de middelen van zo'n centraal huurwaarborgfonds? Welke maatregelen op Vlaams niveau ter ondersteuning van de privé-huurmarkt denkt u te kunnen realiseren met de mogelijke middelen die uit het centraal huurwaarborgfonds terugvloeien naar de gewesten?

**De voorzitter:** Mevrouw Guns heeft het woord.

**Mevrouw Dominique Guns:** Mijnheer de voorzitter, ik wil enkele bedenkingen formuleren. Wie het verhaal van mevrouw Hostekint leest, zegt op het eerste gezicht 'wow, ideaal en super'. Ik vrees echter dat de reden waarom een huurwaarborg op een individuele rekening wordt gestort, uit het oog wordt verloren. Dit is nochtans belangrijk. Helemaal in het begin werd er een huurwaarborg aan de verhuurder betaald, zonder dat er intresten op werden berekend. Het gebeurde heel vaak dat aan het einde van de huurperiode de verhuurder dat bedrag niet meer teruggaf aan de huurder. Als hij het toch teruggaf, waren er geen intresten bij. De wetgever heeft daarop beslist dat de waarborg op een individuele rekening moest komen zodat de huurder de zekerheid heeft dat hij de waarborg plus intresten terugkrijgt als hij zich als een goed huisvader heeft gedragen. Als bescherming van de huurder werd beslist dat de waarborg niet mocht worden gebruikt om ergens in te investeren.

Als de waarborg in een fonds wordt gestort, dan is mijn grote vrees – en dit zal me niet in dank worden afgenomen – dat we een soort Regie der Gebouwen krijgen. Het zal zo'n enorm bedrag zijn dat het niet meer kan worden bijgehouden. We moeten daarvoor opletten. Mevrouw Hostekint stelt voor om dit geld

te investeren in woonbeleid. Het is net dat wat de huurwetgeving heeft willen vermijden. U zegt ook dat mensen die een huurwaarborg van het OCMW krijgen, worden gestigmatiseerd of geweigerd. De waarborg van een OCMW wordt geweigerd omdat die alleen de materiële schade dekt die een huurder toebrengt, en geen achterstallige huur.

Een eigenaar kan pas na drie maanden naar de vrederechter stappen om een huurder die niet betaalt, te laten uitzetten. Dan komt er eerst een verzoeningspoging en daarna pas kan hij hem er echt uitzetten. Dat loopt al snel op tot vijf à zes maanden, en dan moet het nog een heel strenge vrederechter zijn.

U wilt de huurwaarborg laten financieren door de overheid. Die zou een startkapitaal storten in een fonds. U vergeet hoe rap dit fonds leeg zou raken. Aan het einde van de rit moet de huurder trouwens zijn waarborg plus intresten terugkrijgen. Als u daaraan begint, wees dan heel voorzichtig. Investeren met huurwaarborggeld mag en kan niet.

Mij lijkt het beter dat het OCMW een normale huurwaarborg verzekert, waarmee dus ook de achterstallige huur te verkrijgen is. Het OCMW kan dan over een periode van een jaar of twee geld inhouden van zijn uitkering om het geld te recupereren. In plaats van geld in het huurwaarborgfonds te steken, zou de overheid dat beter ter beschikking stellen van de OCMW's.

**De heer Jan Penris:** Dit is allemaal wel interessant, maar het gaat hier om louter federale materie. Onze hele huurwetgeving blijft een federale zaak. Dat is een handicap die van dag tot dag steeds pijnlijker aanvoelt. Gisteren hebben we hetzelfde vastgesteld. De huurwaarborg is een belangrijk beleidsinstrument in Wonen, maar opnieuw hebben we hierin geen enkele bevoegdheid. Dat inspireert me om binnenkort een initiatief neer te leggen om aan dit parlement te vragen om toch minstens deze deelmaterie te laten regionaliseren. Dat zal een kamerbrede steun krijgen van alle fracties hier aanwezig.

**Mevrouw Dominique Guns:** We stellen dat steeds vaker vast. Ik vind dat u als voorzitter de vraag dan onontvankelijk moet verklaren en naar het federale parlement moet verwijzen.

**De heer Jan Penris:** U hebt gelijk, maar wij zitten in de commissie voor Wonen, de huurwaarborg is belangrijk voor ons. We mogen soms wel vaststellen dat we ons politiek gehandicapt voelen.

**De voorzitter:** Minister Keulen heeft het woord.

**Minister Marino Keulen:** We kunnen dit onderwerp het best toch bespreken. De buitenwereld verstaat dat toch niet en zou het vreemd vinden als we daar niets over zeggen. Tezelfdertijd kan het ene een hefboom zijn voor het andere. We kunnen inderdaad op institutioneel vlak bedenkingen maken. Nu huisvesting klaar en helder een gewestelijke materie is, is het vreemd dat de huurwetgeving een federale bevoegdheid blijft. Dat blijft nochtans belangrijk voor de privé-markt. We kunnen dus niet optreden, maar misschien wel iets op gang trekken. In de geest van een coöperatief federalisme hoeft dat tegenover de burger geen problemen te geven. Deze situatie mag noch voor de federale noch voor de Vlaamse overheid een reden zijn om niets te doen. We hebben heel wat instrumenten wél ter beschikking. We kunnen deelaspecten van huisvesting in beweging brengen.

Formeel werd ik niet op de hoogte gesteld van de inhoud of de krachtlijnen van het federale wetsontwerp. Uiteraard volg ik met bijzondere interesse, gezien mijn bevoegdheid, deze problematiek. Ik heb de aankondiging van federaal vice-minister Onkelinx over een nieuwe huurwet, met belangstelling gevolgd. Ik heb daarover gisteren mijn standpunt bekendgemaakt. Dat was mijn standpunt, geen regeringsstandpunt. Ik heb nuances aangebracht. Ook het wetsvoorstel van de dames Pehlivan, Marie-Josée Laloy en Jacinta De Roeck heb ik gelezen.

In het regeerakkoord staat dat we de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds zouden onderzoeken. Pacta sunt servanda. Ik wil mij daaraan houden. We gaan daar werk van maken. Ik zal dadelijk specifiek op dat onderzoek ingaan.

In deze commissie, mevrouw Hostekint, stelde u op 27 oktober 2005 reeds de vraag naar de resultaten van het interministeriële overleg, het IMC, over wonen en huisvesting. Ik deelde toen mee dat ik nog geen concrete resultaten van de werkgroep kon voorleggen omdat de werkgroepen nog niet bij elkaar werden geroepen.

De werkgroep 'een betere toegang tot de huurmarkt' kwam samen op dinsdag 31 januari 2006 voor een eerste informatieve sessie. Hieruit bleek duidelijk dat er nog heel wat vragen zijn. Mijn vertegenwoordiger in de werkgroep heeft erop gewezen dat ik een wetenschappelijk onderzoek gepland heb naar een centraal huurwaarborgfonds. Ik heb die opdracht gegeven aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbe-

leid. Dat centrum heeft ook het onderzoek gedaan naar een huursubsidiesysteem. Daar zitten alle specialisten betreffende huisvesting en sociaal woonbeleid. Vooral het HIVA speelt een voorname rol, maar er zetelen ook professoren in van de Universiteit Gent en van de Technische Hogeschool Delft. Daar zitten immers de echte experts in dit gebied.

Het doel van dit onderzoek is na te gaan wat de mogelijkheden zijn om een centraal huurwaarborgfonds in te stellen en een concretisering van de modaliteiten van dergelijk waarborgfonds. Opnieuw: *pacta sunt servanda*. We hebben dat vastgelegd in het regeerakkoord en ik vind dat ik mij daaraan moet houden. Het is zoals met het huursubsidiestelsel: in toespraken en debatten kunnen we daar theoretisch gezien schitterende dingen over zeggen, maar in de praktijk blijkt dat ietwat weerbarstiger te zijn. We moeten daar rekening mee houden. We moeten uitzoeken hoe we zo iets op een werkbare en functionele manier kunnen organiseren. Als blijkt dat dat niet lukt, moeten we overwegen of het wel zinvol is. Voor we die stap kunnen zetten, moeten we alles een *faire kans* geven. Experts moeten dat onder de loep nemen.

Tevens zal een raming worden gemaakt van de omvang van de doelgroep en de kostprijs. Dit onderzoeksproject gaat van start in april en de eindresultaten zullen in de zomer beschikbaar zijn. Mijn vertegenwoordiger heeft in de werkgroep voorgesteld om eventuele knelpunten die zich naar aanleiding van deze werkgroep stellen, mee op te nemen in dit onderzoek. De IMC vergadert verder. Onze gewestelijke en federale collega's vinden dat ook interessant. We zullen de bevindingen van ons wetenschappelijk onderzoek meedelen. Dat is logisch en normaal, zoals volwassen mensen en volwassen gewesten met elkaar horen om te gaan.

Uw derde en vierde vraag zijn dus zonder voorwerp, mevrouw Hostekint. De goede wil is er, vandaar het onderzoek, en nu moeten we wachten op de resultaten. De leidraad is het regeerakkoord.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister.

Dit is natuurlijk een federale bevoegdheid. De participatie van de gewesten en samenwerking is belangrijk. Ik ben verheugd te horen dat de minister een

beetje positiever staat tegenover de huurwaarborg dan mevrouw Guns. (*Opmerkingen van mevrouw Dominique Guns*)

Ik wou net zeggen dat ik blij ben dat u zo bezorgd bent om de huurder, mevrouw Guns. De zekerheid die u voor ogen stelt, is echter nog geen realiteit. De huurwaarborg wordt nog niet altijd op een geïndividualiseerde rekening gestort. Het is niet omdat dat verplicht is dat het ook gebeurt. Zekerheid voor huurder en eigenaar, ook daar bent u bezorgd om, kan met zo'n centraal huurwaarborgfonds in even sterke mate, of zelfs nog sterker, worden gegarandeerd.

Ik ben blij met de opdracht tot onderzoek.

**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 huurschulden in de socialehuisvestingssector**

**De voorzitter:** De heer Dehaene heeft het woord.

**De heer Tom Dehaene:** Mijnheer de voorzitter, dit thema werd ook besproken in de Kamer. Daaruit blijkt nog maar eens dat daar nog bevoegdheden betreffende huisvesting zitten.

U weet dat ik OCMW-voorzitter ben in Zemst. Deze week hadden we op het vast bureau toevallig twee dossiers over huurschulden. De vraag is zeer actueel, en niet alleen in Zemst: de meeste OCMW's worden hiermee geconfronteerd.

We hebben het onlangs nog over de huurachterstallen gehad. Er zijn regelmatig betalingsproblemen. De oorzaken zijn allerhande. Ik wil niet beweren dat er moedwil mee gemoeid is. We moeten de OCMW's zo snel mogelijk inschakelen als er huurachterstallen zijn. Die zijn vaak maar een onderdeel van de schulden van de betrokkene. Huurders met betaalproblemen zijn vaak OCMW-cliënt. Daarom wil ik het OCMW zo snel mogelijk op de hoogte brengen. Vroeg of laat komen die mensen toch terecht bij het OCMW. Als het later is, is het veel moeilijker om een oplossing te vinden. Als de achterstallen verschillende maanden bedragen dan zijn de huisves-

tingsmaatschappijen terecht wat minder flexibel. Ze hebben dan wellicht al stappen ondernomen. Het OCMW kan mee aan de kar duwen of zoeken naar een oplossing. De OCMW's zijn het aanspreekpunt voor schuldbemiddeling, budgetbegeleiding, budgetbeheer en tussenkomsten in de huur. Vorig jaar werden maar liefst 1300 huurders uitgezet wegens achterstallige huur. Uit cijfers van 2004 blijkt dat er 2 miljoen euro huurachterstallen waren. De meerkosten gevolge van niet-betaling ligt nog veel hoger voor de huurder en voor het OCMW omdat ze een nieuwe woonst moeten zoeken. De wet op de privacy geeft SHM's niet de mogelijkheid om die gegevens vrij snel door te spelen. Op dat punt zijn initiatieven nodig en moeten we goodwill creëren.

In uw laatste beleidsbrief, mijnheer de minister, wijst u erop dat er wordt gewerkt aan samenwerkingsprotocollen tussen OCMW's en SHM's en de gemeenten om tot afspraken te komen over het al dan niet snel doorgeven van achterstallen. Uw federale collega zou dit op de agenda van de volgende interministeriële conferentie plaatsen.

Mijnheer de minister, op welke manier bent u van plan de OCMW's meer slagkracht te geven in verband met het preventieve schuldenbeleid ten opzichte van sociale huurders? Zal het afsluiten van een protocol verder worden aangemoedigd? Welke initiatieven hebt u in dat verband al genomen? Ik weet dat u aan de OCMW's minder kunt opleggen, maar indien u dat wenst, kunt u de huisvestingsmaatschappijen minstens aanmoedigen om te komen tot een goede samenwerking met de OCMW's en om te komen tot afspraken om zo snel mogelijk de huurachterstallen door te geven. Bent u daartoe bereid? Bent u ook bereid dit allemaal te bespreken met minister Demotte op de volgende interministeriële conferentie?

**De voorzitter:** Mevrouw Guns heeft het woord.

**Mevrouw Dominique Guns:** Ik steun de vraag van de heer Dehaene. Ik weet dat vandaag de SHM het OCMW verwittigt indien er sprake is van huurachterstallen bij iemand die OCMW-steun krijgt. Ik vraag me alleen af wat er moet gebeuren indien het gaat over iemand die werkt, of die niet met het OCMW verbonden is. Dan zouden er problemen kunnen ontstaan. Het zou misschien goed zijn dat er sneller kan worden ingegrepen en sneller kan worden overgegaan tot budgetbegeleiding.

**De voorzitter:** Minister Keulen heeft het woord.

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer Dehaene, we proberen de samenwerking tussen de OCMW's en de SHM's sowieso te intensifiëren. Er wordt bovendien al veel samengewerkt op het terrein.

Ik zal dadelijk enkele cijfers vermelden om een en ander te duiden, want we praten soms over verschillende dingen. Mensen in Vlaanderen zeggen immers vaak iets anders dan wat ze bedoelen.

Er is een verschil tussen huurachterstallen en dubieuze debiteuren. Wanneer het gaat over dubieuze debiteuren, praten we over mensen die afgeboekt zijn en waarvan SHM's weten dat ze geen geld meer zullen zien, terwijl het bij huurachterstallen gaat over openstaande facturen waarvan men verwacht dat ze ooit zullen worden betaald.

Onze sector komt altijd in het nieuws als er problemen zijn. Dat is typisch, terwijl het toch een sector is waarin elke dag fantastische dingen gebeuren in verband met samenlevingsopbouw. Bovendien worden er regelmatig prachtige projecten gerealiseerd. Vaak wordt er op microniveau op een zeer mooie manier aan een samenleving vormgegeven. Onze sector is bovendien regelmatig een voortrekker als het gaat over samenwerking in verband met nieuw sociaal beleid. De SHM's moeten soms met andere welzijnsactoren rond de tafel gaan zitten naar aanleiding van een concrete nood. Op microniveau worden er dan soms zaken uitgewerkt die later hun weg vinden naar de hele maatschappij. De wantoestanden in de sector mogen en moeten zeker aan bod komen, maar er zou ook eens aandacht mogen zijn voor de goede dingen.

Er zijn afgerond 130.000 sociale huurders en daarvan betaalt 97 procent de huur altijd correct. Dat is anders op de privé-huurmarkt. Een bedrijf zou heel tevreden zijn indien 97 procent van zijn klanten de facturen altijd correct en op tijd zou betalen.

In de socialehuisvestingssector bedraagt de gemiddelde reële huurprijs 198 euro. De prijzen van de SHM's liggen een derde tot de helft lager dan op de privé-huurmarkt. Ze berekenen de huur immers op basis van het inkomen van de huurder.

In 2004 bedroegen de huurachterstallen 11,158 miljoen euro op een in het totaal te innen bedrag van



376,13 miljoen euro. We praten dan over 2,97 procent.

In 2001 bedroegen de huurachterstallen 10,72 miljoen euro op een in het totaal te innen bedrag van 328,58 miljoen euro. Dat is 3,27 procent.

Jonge huurders voelen zich moreel minder verplicht om de huur stipt te betalen. Dat is een vaststelling. Ik weet dat het brutaal klinkt. Ik heb dat ooit in het nieuws gezegd en toen vroeg de journalist van dienst me of ik daar zeker van was. Ik heb hem gezegd dat hij het maar eens aan de SHM's zelf moest vragen.

De mensen binnen de SHM's die de inning van de huur opvolgen, zeggen allemaal dat er geen problemen zijn met de oudere huurders. Dat heeft te maken met de opvoeding van die mensen. Ze zorgen er eerst voor dat hun vaste kosten betaald zijn en daarna gaan ze leven. Jongere huurders keren die volgorde soms om. Ze willen eerst leven. Ze beschouwen SHM's ook als semi-overheid en dan is de druk om stipt te betalen blijkbaar minder groot. Een en ander heeft natuurlijk te maken met het feit dat die jongere mensen vaak krap bij kas zitten, maar het is toch ook een kwestie van mentaliteit en opvoeding.

In hoofdstuk 2.4.4 met als titel 'Raakvlakken Wonen-Welzijn' van de beleidsbrief staat in de alinea's die het hebben over de afstemming en over de samenwerking op lokaal niveau tussen de sociale verhuurder en de welzijnsinstanties in de context van individuele begeleiding en ondersteuning van sociale huurders, dat in een aantal steden en gemeenten in Vlaanderen reeds wordt gewerkt aan het uitwerken en het afsluiten van een samenwerkingsprotocol. Recent werd bijvoorbeeld in Gent een protocol afgesloten tussen het OCMW, de SHM's en de stad Gent met afspraken over huurachterstalbemiddeling, verhuuring van woningen aan het OCMW, het verlenen van zekerheidstellingen of bankwaarborgen en de huisvesting van daklozen.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Decaluwe van 2 weken geleden over domiciliefraude heb ik gewezen op het recent opgerichte overlegplatform sociale diensten binnen de VHM. De taak van dat platform is de SHM's de kans te geven om hun beste praktijken met elkaar te bespreken en hun ervaringen uit te wisselen in verband met een preventief schuldenbeleid. Dat kan al leiden tot heel wat afspraken op het lokale niveau.

Dit is trouwens een kwestie die vooral moet worden geregeld op lokaal niveau. Ik zeg dat niet om

me aan mijn verantwoordelijkheid te onttrekken. Ik heb immers geen moeite om die op te nemen, maar het toepassen van het principe van de subsidiariteit schrijft een implementatie op lokaal niveau voor.

Voor het overige zal de nieuwe Wooncode dienen als decretale basis voor het nieuwe kaderbesluit sociale huur dat principieel is goedgekeurd door de Vlaamse Regering. In dat verband is de aandacht in de media helemaal naar de taalbereidheid gegaan, maar er staan ook dingen in over het meer betrekken van de lokale actoren, de gemeenten en de stad bij het toewijzingsbeleid en over het bestrijden van domiciliefraude. Er stond ook in om te beginnen met proefcontracten van twee jaar. Daarin zit de betrokkenheid van de gemeenten bij het lokale toewijzingsbeleid vervat.

Het toewijzingsreglement zal tot stand komen in overleg met de gemeenten. Daar kunnen ook andere lokale actoren bij worden betrokken, zoals de stad, het OCMW, de socialehuisvestingsmaatschappijen, socialeverhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds, bewonersgroeperingen, enzovoort. De toewijzing zelf zal in de toekomst ook gebeuren door de huisvestingsmaatschappijen. We gaan dat niet opnieuw politiseren met alle wantoestanden en andere ongewenste neveneffecten als gevolg, die we nog kennen uit het verleden. We hebben recent nog in de kranten kunnen lezen dat dit nog steeds onder de taalgrens voorkomt. De lokale actoren moeten hun accenten leggen in waar en voor wie wordt gebouwd.

Op basis van de lokale noden, met de specifieke doelgroepen en leefbaarheidsproblemen zal niet alleen worden gezocht om een passend antwoord te bieden door een lokaal toewijzingsbeleid uit te werken, maar ongetwijfeld zal hierbij ook ruime aandacht gaan naar de eventueel noodzakelijke begeleiding, bijvoorbeeld in het kader van huurachterstallen. Het OCMW en Welzijn zullen inderdaad ook hierin hun verantwoordelijkheid moeten opnemen omdat dit de huisvestingsmaatschappijen boven het hoofd groeit.

De heer Decaluwe heeft me tijdens zijn interpellatie gevraagd naar de begeleidingstaak. Ik erken dat daar meer aandacht naar moet gaan. We hebben nu armere huurders dan een of twee generaties geleden, toen nog de bouwvakker, de buschauffeur en de postbode als huurder in de sociale huisvesting binnenkwamen. Die mensen werkten zich op. Vandaag worden we hoofdzakelijk geconfronteerd met mensen die moeten rondkomen met een vervangingsinkomen, en dit brengt meteen ook een aantal andere

problemen mee. Het huisvestingsprobleem is er een uit een hele reeks andere.

Toch mogen we hierbij niet vergeten dat de begeleiding er steeds een is op vrijwillige basis en in de eerste plaats van de huurder zelf afhangt. Als iemand niet van begeleiding wil weten, dan kunnen we daar weinig aan doen. Ook het recht op privacy is hier een belangrijk element. We zouden immers ook niet aanvaarden dat elke winkelier, handelaar of privé-verhuurder die een slecht betalende klant heeft, onmiddellijk diens gegevens aan het OCMW doorgeeft.

Dat neemt niet weg dat ik hoop om kort op de bal te kunnen spelen en huisvestingsmaatschappijen aan te moedigen om zo snel mogelijk in contact te treden met het OCMW, om te vermijden dat het gebeurt als het kalf eigenlijk al verdronken is. Er moet preventief en op tijd worden bijgestuurd.

Ik ben uiteraard bereid om de problematiek in een ruimer kader te bekijken, ook via de interministeriële conferentie Huisvesting. Zoals ik al in deze commissie meedeelde, werden afzonderlijke werkgroepen opgericht om concrete maatregelen te onderzoeken en voor te bereiden in het kader van huisvesting. Ik verwijs naar de werkgroep 'betere toegang tot de huurmarkt', die daarnet reeds aan bod kwam naar aanleiding van de vraag met betrekking tot de huurwaarborg.

De socialehuisvestingsmaatschappijen worden nu reeds aangemoedigd om ingeval van huurachterstal in een vroeg stadium contact op te nemen met het plaatselijke OCMW. De VHM spoort de SHM's aan om de huurachterstallen tot een minimum te beperken en biedt in dat kader een model aan voor de te volgen procedure ingeval van huurachterstallen. Daarin wordt geadviseerd om bij het begin van de derde maand het OCMW te contacteren. Ik merk dat veel SHM's hier nog strikter mee omspringen en al na de tweede aanmaning het OCMW inschakelen. Het is in ieder geval fout te veronderstellen dat het OCMW pas wordt ingeschakeld op het ogenblik van een eventuele opzeg, tenzij de huurder dit tot op dat ogenblik weigert natuurlijk. De bepaling in artikel 98, paragraaf 3, van de Vlaamse Wooncode die stelt dat een huurovereenkomst slechts kan worden beëindigd naar aanleiding van huurachterstal nadat er overleg werd gepleegd met het OCMW, moet dan ook worden gezien als een ultieme bescherming van de huurder en niet als de voorgeschreven gang van zaken.

Alles hangt uiteraard ook af van de omstandigheden. Wanneer het over erg kleine bedragen gaat, is het niet nodig om het OCMW in te schakelen, terwijl het bij cumulerende achterstal net sneller moet gebeuren. Bij grotere, stedelijke SHM's is het vaak ook veel moeilijker om het OCMW steeds in een vroeg stadium in te schakelen, omdat de OCMW's al overbevraagd zijn en dit soms niet aankunnen. Op dat ogenblik wordt er noodgedwongen een selectie gemaakt van de ernstigste gevallen. Bij kleinere maatschappijen daarentegen is het makkelijker om erg kort op de bal te spelen.

**De voorzitter:** De heer Dehaene heeft het woord.

**De heer Tom Dehaene:** Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord.

Mevrouw Guns, u draait de redenering een beetje om. Het is niet zo dat de OCMW's alle cliënten moeten doorgeven aan de huisvestingsmaatschappijen. Er bestaat nog steeds de bescherming van cliënten van OCMW's.

Mijnheer de minister, u haalt terecht aan dat 97 procent correct betaalt. U verplicht me dan wel om te zeggen dat meer dan 99 procent van de bevolking geen cliënt van het OCMW is.

**Minister Marino Keulen:** Ik heb er ook bij gezegd dat we naar 100 procent moeten streven. Ik gebruik dit niet om het debat dood te doen, want zo werk ik niet.

**De heer Tom Dehaene:** Het klopt dat het overgrote deel correct betaalt en ik had dat ook moeten aanhalen. Het is verkeerd om de indruk te wekken dat er veel mensen niet zouden betalen.

U zegt dat het steeds vaker jonge mensen zijn die niet betalen. Ik vrees dat OCMW's ook steeds meer jonge cliënten krijgen. Dit loopt dan een beetje parallel, zonder dat ik over exacte cijfers beschik.

Als ik de indruk heb gewekt dat de SHM's te lang wachten om naar het OCMW te stappen, dan is dat fout van mij. Er bestaat inderdaad een erg goede samenwerking tussen sommige SHM's en OCMW's. Ik streef naar een goede samenwerking voor alle maatschappijen en OCMW's. Het uitwisselen van de best practices lijkt me een goede stap. Het is nuttig om de OCMW's op de een of andere manier te betrekken bij het platform van sociale diensten. Op die manier kan ook snel worden teruggekoppeld

naar de lokale besturen en kan er snel gebruik worden gemaakt van de best practices.

**Minister Marino Keulen:** Dat overlegplatform zit binnen de VHM. Ik zal de VHM vragen om de VVSG daarbij te betrekken. Dit is een goede suggestie.

**De voorzitter:** Mevrouw Guns heeft het woord.

**Mevrouw Dominique Guns:** Mijnheer Dehaene, ik heb niet gezegd dat het OCMW de cliënten moet doorgeven aan de SHM's. Als de SHM weet dat iemand een OCMW-cliënt is, kan ze dat doorgeven in het geval van huurachterstand. Als het gaat om iemand met een laag inkomen of met een werkloosheidsuitkering, dan vraag ik me af of het OCMW om redenen van privacy wel kan worden verwittigd of kan ingrijpen. Ik heb nooit gezegd dat het OCMW de namen van zijn cliënten moet meedelen aan de eigenaar.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

**Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de installatie van tellers voor tweevoudig uurtarief in de sociale woningen**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de minister, vanaf 1 januari volgend jaar wordt het nachttarief niet alleen in de daluren, maar ook in het weekend van kracht. Om van dit voordeliger elektriciteitstarief te kunnen genieten, is het uiteraard noodzakelijk om over een teller met een tweevoudig uurtarief te beschikken.

Ik ken geen cijfers, maar naar verluidt zijn veel sociale woningen niet uitgerust met zo'n meterteller. Navraag leert dat de aansluiting en installatie van een meter met tweevoudig uurtarief, afhankelijk van het type en het vermogen van de meter, tussen 167 en 341 euro kost. Voor het merendeel van de sociale huurders is dat veel geld en het is in elk geval een pak geld om te investeren in een huis dat geen eigendom is. Bovendien kan men een meter niet meenemen naar een andere woning. Om de sociale huurders eveneens van het tweevoudig uurtarief in het weekend te laten genieten, zouden de socialehuisvestingsmaatschap-

pijen kunnen beslissen om het initiatief te nemen dergelijke meters te installeren, al dan niet tegen een vergoeding of bijdrage van de huurders.

Zijn er cijfers of ramingen beschikbaar van het aantal sociale woningen die nog niet met een teller voor tweevoudig uurtarief uitgerust zijn? Bent u bereid om betreffende de installatie van tellers voor tweevoudig uurtarief in sociale woningen een initiatief te nemen, zodat degenen voor wie het misschien het meest noodzakelijk is ook kunnen genieten van het nachttarief in het weekend? Overweegt u initiatieven of maatregelen naar de SHM's? Bent u bereid een budgettaire oefening te maken om de installatie van die tellers in sociale woningen te financieren, al dan niet in overleg met de minister van Energie?

**De voorzitter:** De heer Dehaene heeft het woord.

**De heer Tom Dehaene:** Zo'n tweevoudige teller drukt de prijs, maar daarmee daalt het verbruik van energie niet. In hoeverre kunnen we de SHM's stimuleren om werken uit te voeren om de woningen beter te isoleren? Ik ken een project waar energiebesparende renovatie werd uitgevoerd. De energie-uitgaven daalden enorm. Dat is positief voor de huurder, maar de SHM draagt wel alle kosten voor de renovatie. Misschien moeten we een middenweg zoeken en een algemener plan ontwikkelen.

**De voorzitter:** Minister Keulen heeft het woord.

**Minister Marino Keulen:** We moeten dat inderdaad globaal bekijken. We moeten rekening houden met renovatie, isolatie van muren, dubbele beglazing, budgetmeters en eventueel tweevoudige tellers. We moeten dit in zijn geheel aanpakken. De installatie van zo'n teller is mediatiek heel interessant, maar dat heeft niet altijd de gewenste resultaten.

De VHM beschikt niet over gegevens van het aantal tweevoudige tellers.

De problematiek van installatie van de tellers met tweevoudig uurtarief kan het best samen bekeken worden met de problematiek van het installeren van budgetmeters. Wie financieel onder curatele staat, moet alleszins voldoende elektriciteit geleverd krijgen zonder dat ze meer energie gaan gebruiken.

Het Elektriciteitsdecreet legt een aantal sociale openbaardienstverplichtingen op aan de energiebedrijven. Dat weet u ongetwijfeld. Ik heb bijkomend aan

minister Peeters gevraagd om te onderzoeken of een openbaredienstverplichting voor de huisaansluitingen van sociale woningen kan worden overwogen.

De installatie van een teller voor tweevoudig uurtarief moet echter worden bekeken in een ruimere context, net zoals het bijvoorbeeld gewoonweg vervangen van enkel glas door dubbel glas niet echt aan te raden is. Om kosteneffectief te werk te gaan, moeten de woningen een globale aanpak krijgen als het over rationeel energiegebruik gaat. Het is niet de bedoeling een woning het ene jaar uit te rusten met een budgetmeter om een half jaar later een tweevoudige teller te plaatsen, nog eens zes maanden later het enkel glas te vervangen en misschien nog eens een jaar later te gaan isoleren. Al deze maatregelen moeten in een ruimer eenmalig renovatiepakket worden opgenomen. Dat is een doeltreffende aanpak. Deze sector speelt een voortrekkersrol betreffende zuinig energieverbruik, degelijke installaties en de beste beschikbare technieken (BBT). De sector is vaak pionier om nieuwe modellen en technieken te introduceren. Het is een beetje een proeftuin. Dat mogen we niet vergeten. We moeten niet het beeld van arme sukkelaars in afgeleefde woningen naar voren schuiven. Dat kan natuurlijk wel gebeuren, maar over het algemeen hebben we zeer goede sociale woningen.

Wel zal ik de VHM vragen om bij de renovaties ook daarop te letten, wetende dat zij toch al vrij streng zijn en hoge eisen opleggen bij renovaties betreffende energie en energiebesparing van water, elektriciteit en warmte.

Concreet overweeg ik momenteel geen bijzondere initiatieven of maatregelen naar de SHM's. Wel is er bij de ANRE, de afdeling Natuurlijke Rijkdommen en Energie van de Vlaamse Gemeenschap, een fonds beschikbaar voor de vervanging van bestaande enkelvoudige tellers door tellers met tweevoudig uurtarief. Die fondsen worden momenteel echter aangewend voor de installatie van budgetmeters. De totale kostprijs voor de installatie van een budgetmeter wordt geschat op 300 euro. Wie onder financiële curatele staat, krijgt hiermee gegarandeerd elektriciteit om menswaardig te kunnen functioneren.

Ik ben zeker bereid om de budgettaire oefening te maken, weliswaar wetende dat het accent nog altijd moet blijven liggen op de bouw van nieuwe en bijkomende woningen. Het wegwerken van de wachtlijsten blijft onze prioriteit. Die nieuwe woningen moeten voldoen aan alle huidige strenge eisen betreffende

energiegebruik. We leggen tevens de nadruk op de grondige renovatie van een deel van het verouderde patrimonium. Die laatste groep moet ook voldoen aan de moderne wooncomforteisen.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister. De opmerking van de heer Dehaene was terecht en u zegt het nu ook: dit moet allemaal in een ruimer kader worden bekeken. We mogen niet blind zijn voor duurzaam wonen en rationeel energieverbruik. Ik ben het ermee eens dat op dat vlak inspanningen moeten worden geleverd en dat we de huurders daaromtrent moeten sensibiliseren.

Daarnaast vind ik het belangrijk dat we de discussie niet uit de weg gaan. We moeten nagaan of die mensen, die dit vaak het best kunnen gebruiken, ook kunnen genieten van de voordelen die voor andere huurders bestaan. Ik ben blij dat de minister ook in dit verband een initiatief heeft genomen.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

---







