

C232 – WON18

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2005-2006

4 mei 2006

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN



## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over mogelijke misbruiken bij het recht van voorkoop door socialehuisvestingsmaatschappijen	1
Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de toename van het aantal buitenlandse sociale huurders	4



**Voorzitter: de heer Jan Penris**

**Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over mogelijke misbruiken bij het recht van voorkoop door socialehuisvestingsmaatschappijen**

**De voorzitter:** Mijnheer de minister, aangezien er niemand is om als voorzitter op te treden terwijl ik mijn vraag stel, zal ik mijn vraag om uitleg van op deze stoel houden.

**De heer Jan Penris:** Mijnheer de minister, een paar weken geleden schrokken we in Antwerpen op van het bericht dat een Merksemse socialehuisvestingsmaatschappij mogelijk misbruik zou hebben gemaakt van haar voorkooprecht. In Merksem stond een schoolgebouw te koop. Een grote projectontwikkelaar had het gebouw opgekocht met de bedoeling er luxeappartementen in te richten. Op dat moment heeft de plaatselijke huisvestingsmaatschappij laten weten dat ze haar voorkooprecht wenste uit te oefenen. De projectontwikkelaar heeft toen moeten afhaken.

Enige tijd later meldde de projectontwikkelaar dat een vertegenwoordiger van de huisvestingsmaatschappij hem had benaderd met de mededeling dat ze van haar voorkooprecht wenste af te zien als de ontwikkelaar daarvoor een prijs betaalde. De transactie zou dan worden geregeld door een bediende van het notariskantoor dat de akte zou moeten verlijden. Mijnheer de minister, zoals u wel hebt opgemerkt, spreek ik in de zeer voorwaardelijke wijze.

De plaatselijke schepen voor Financiën heeft het verhaal opgevangen, en heeft een aantal juridische stappen gezet. Hij heeft eerst zijn collega van Sociale Huisvesting van de feiten op de hoogte gebracht. Naar ik heb vernomen, heeft hij ook uw kabinet over de gang van zaken geïnformeerd.

Mijnheer de minister, indien het verhaal dat sommigen naar voren hebben gebracht, klopt, dan is dat een ernstig feit. Op dat moment wordt immers het mooie principe van het voorkooprecht voor socialehuisvestingsmaatschappijen misbruikt. U onderzoekt de zaak. Kloppen de feiten? In hoeverre gaat

het om een courante praktijk? Is dit een alleenstaand geval? Hebt u weet van mogelijke praktijken die in deze sector opgang maken? Voor de maatschappijen is het natuurlijk verleidelijk om een centje bij te verdienen door hun voorkooprecht te verzilveren. Is het geoorloofd om extra middelen toe te kennen aan een dergelijke huisvestingsmaatschappij? Zo nee, welke maatregelen kunt u tegen dergelijke maatschappijen nemen?

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

**Mevrouw Helga Stevens:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, geachte collega's – voor zover die collega's aanwezig zijn –, ik sluit me graag aan bij de vraag van de heer Penris. Ik heb onlangs ook een huis gekocht. Via mijn makelaar vernam ik vreemde verhalen. De praktijken die hij aanhaalde, zijn absoluut onaanvaardbaar. Zo bemiddelde hij bij de aankoop van een huis door Gentse kopers in een andere, kleinere stad in Oost-Vlaanderen. Ik zal hier geen namen noemen. De makelaar kreeg telefoon van de burgemeester van die stad. Hij vroeg wat de plannen van de kopers waren, wie de kopers waren enzovoort. Hij antwoordde daarop dat de kopers het huis wensden op te delen in verschillende woongelegenheden. Daarna zou een deel worden verhuurd. Ze zouden er ook zelf hun intrek nemen. De makelaar zei ook nog dat de kopers van Turkse origine waren, maar dat ze nu in Gent woonden.

De burgemeester repliceerde daarop dat hij zijn recht van voorkoop zou uitoefenen. Het bizarre van het verhaal is dat het pand al twee jaar te koop stond. Op het moment dat de koop eindelijk gesloten werd, wordt dan toch nog het voorkooprecht uitgeoefend omdat de mensen van Turkse afkomst zijn. De burgemeester wilde geen vreemdelingen meer in zijn stad. Dat is voor ons onaanvaardbaar.

Daar komt nog bij dat de kopers hun huis in Gent heel snel hadden verkocht. Aangezien het snel moest gaan, lag de koopprijs ook lager. Ze hadden de fondsen nodig om het andere pand te kopen. Het voorschot werd geblokkeerd tot het afsluiten van de akte. Er werd geen interest op toegekend. 10 procent van de koopsom werd gedurende zeven maanden geblokkeerd.

Ook de eigenaars van het pand hebben zeven maanden moeten wachten op hun geld, terwijl ze eveneens een andere woonst hadden gekocht. Ze hebben toen een overbruggingskrediet moeten afsluiten.

De klap op de vuurpijl is dat de stad zelf geen geld heeft om het gebouw te verbouwen of te renoveren. Ze zegt dat ze het nu zelf zal verhuren, maar niet aan vreemdelingen. Dat loopt echt de spuigaten uit. De stad kan het gebouw ook laten verkrotten. Dat zou een misbruik van het recht van voorkoop zijn.

Mijnheer de minister, welke vorm van toezicht kan er worden uitgeoefend om de willekeur van voorkoop te voorkomen of om ze op te sporen? Kan het voorkooprecht ongedaan worden gemaakt? Zo niet, kan de betrokken gemeente dan op een of andere manier worden gesanctioneerd indien blijkt dat de gemeente zelf geen geld heeft om de renovaties of de verbouwingen uit te voeren? Het is tenslotte de bedoeling van het voorkooprecht verkrotting tegen te gaan.

De Vlaamse Wooncode heeft het over 'een woning die is opgenomen op een van de lijsten van de inventaris bedoeld in artikel 28.1 van het decreet van de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting'. Het huis waarover ik het heb, stond op dat ogenblik reeds twee jaar te koop, dus ik denk niet dat deze passage daarop van toepassing is.

Om deze redenen wilde ik me aansluiten bij de heer Penris en vragen welke stappen we eventueel kunnen zetten om misbruik in de toekomst onmogelijk te maken.

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer de voorzitter, eigenlijk worden hier twee verhalen door elkaar verteld. Enerzijds is er de thematiek van het voorkooprecht, waarover we hier in de commissie al een paar maal hebben gesproken, anderzijds is er de specifieke situatie in Merksem, waar zich mogelijk malafide feiten hebben voorgedaan.

Ik zou willen beginnen te antwoorden op de laatste vraagsteller, mevrouw Stevens. Het feit alleen al dat men zegt niet te verkopen aan mensen van een bepaalde origine of nationaliteit, is discriminatie en sowieso een strafrechterlijke fout. Als dat gebeurt door een openbare ambtsdrager als een burgemeester, dan is dat eigenlijk een fout in het kwadraat. We zouden over dit geval concrete informatie moeten

hebben, want discriminatie kan natuurlijk absoluut niet worden geduld.

Het verhaal van het voorkooprecht is eigenlijk een verhaal dat pas begint te spelen vanaf het ogenblik dat er een compromis is gesloten. Als een koper een compromis heeft gesloten, moet de notaris het goed aanbieden aan een officiële instantie, die dan kan genieten van het zogenaamde voorkooprecht en het pand of de grond eventueel kan kopen aan dezelfde voorwaarden als het compromis. De intenties om dat voorkooprecht mogelijk te maken, waren goed, maar men zegt ook dat de weg naar de hel geplaveid is met goede bedoelingen.

Dat is ook het geval met het voorkooprecht. Men heeft zich verslikt, niet zozeer in de doelstellingen, namelijk het verbeteren van de woonkwaliteit, het bestrijden van de leegstand en het tegengaan van verkrotting, maar wel in de uitwerking daarvan. In heel Vlaanderen wordt slechts in 0,27 percent van de gevallen daadwerkelijk gebruik gemaakt van het voorkooprecht, dat ondertussen wel overal wordt uitgeoefend. Vlaanderen is momenteel namelijk ingekleurd als een grote zone waar een recht van voorkoop bestaat voor bepaalde officiële instanties, een voorkooprecht waardoor men echter tijdverlies lijdt en waardoor frustraties ontstaan.

We hebben hier onlangs de heer Decaluwe gehoord, die vertelde over een jong koppel dat een woning wilde kopen. Toen ze iets hadden gevonden dat paste bij hun smaak en bij hun beurs, sloten ze een compromis. Plotseling kwam er echter een huisvestingsmaatschappij op de proppen, die dat pand kocht om het nadien drie tot vijf jaar te laten liggen, volgens de eigen meerjarenplanning en van de financiële mogelijkheden die de maatschappij had, en om het dan inderdaad om te bouwen tot een paar appartementen. Dat jonge koppel voelt zich natuurlijk bedrogen tot en met, want het is eigenlijk de semi-overheid, in dit geval een huisvestingsmaatschappij, die hen hun toekomstdroom ontnam. Ze voelden zich bedrogen door de overheid zelf, die als het ware het gras voor hun voeten wegmaaide.

Ik vind dus dat het probleem van het voorkooprecht alleszins moet worden bekeken. Enerzijds moet de zone waarin het van toepassing is worden bekeken, anderzijds moeten we dat voorkooprecht ook beperken in de tijd. Nu geldt dat ten eeuwigen dage. Ik vind dat men op een zeker moment moet overgaan tot evaluatie en nagaan of de woonkwaliteit in een

bepaalde buurt is verbeterd. Indien dat het geval is, dan moet het voorkooprecht misschien ook worden ingetrokken. Wat de situatie betreft die hier wordt geschetst, denk ik toch dat deze mensen zich de vraag moeten stellen of ze geen klacht indienen bij het parket om op die manier een gerechtelijke vervolging in te zetten.

Dan kom ik tot de vragen van de heer Penris. ‘De Ideale Woning’ – want zo heet de huisvestingsmaatschappij in kwestie – ontkent formeel de beschuldiging dat ze een belangrijke financiële vergoeding heeft gevraagd aan de oorspronkelijke koper om van haar recht van voorkoop af te zien. Het is alleszins onwettig dat een huisvestingsmaatschappij een vergoeding vraagt om van haar recht van voorkoop af te zien. Als zoiets gebeurt, dan gaat ze in de fout en dreigt ze een zware sanctie op te lopen, waarover ik het dadelijk nog ga hebben. De Ideale Woning beweert dus dat iets dergelijks niet is gebeurd bij de aankoop van het oude schoolgebouw in de Ridder Van Parijsstraat in Merkskem.

De betrokken huisvestingsmaatschappij heeft klacht ingediend bij de onderzoeksrechter in Antwerpen wegens smaad. Ze aanvaardt het verwijt dus niet. Momenteel wordt onderzocht of deze klacht gegrond is. De huisvestingsmaatschappij heeft tevens het advies opgevraagd van het college van burgemeester en schepenen betreffende het beoogde sociaal bouwproject. Het college moet advies geven over de plannen van de huisvestingsmaatschappij. Het gaat om een vervangingsbouw van minstens twaalf socialehuurwoningen en de renovatie van de twee bijbehorende woningen. Ook de motivatie om tot dit advies te komen, werd opgevraagd. De huisvestingsmaatschappij kan een verantwoording vragen over het standpunt van het college. Samen met de socialehuisvestingsmaatschappij en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wacht ik het antwoord af van het Antwerpse stadsbestuur.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kijkt erop toe dat het voorkooprecht op een efficiënte en correcte wijze wordt toegepast. De sectorarchitect van de VHM volgt het voorkooprecht ter plaatse op, en binnen de VHM is een speciale cel actief die alle stappen in de procedure nauwgezet opvolgt en registreert. Tot op heden heeft de VHM echter nog geen enkele onregelmatigheid van een SHM vastgesteld.

Wel zijn er gevallen bekend bij de VHM van betrokkenen die zich benadeeld voelden. Mevrouw

Stevens, het geval dat u hebt aangekaart, hoort daarin thuis. Het gaat om mensen die op het punt stonden een pand of een grond te kopen, maar uiteindelijk door een huisvestingsmaatschappij voorbij werden gestoken. Heel vaak gebeurt er daarna niets meer met het aangekochte goed of wordt het opgenomen in de meerjarenplanning. Daarover bestaat heel wat verwarring. Mensen begrijpen die procedure van het voorkooprecht niet goed.

Minister Bourgeois, die verantwoordelijk is voor de administratieve vereenvoudiging, heeft voor een uniformisering proberen te zorgen. Daardoor zullen bepaalde zaken worden vereenvoudigd. Deze commissie zal echter het fundamentele debat over het recht van voorkoop moeten durven voeren. Dat betekent niet dat we het kind met het badwater moeten weggooien. Het huidige instrument is echter niet effectief. Er is slechts in 0,27 percent van de gevallen een resultaat. Dat zet heel wat kwaad bloed bij de bevolking. Geen mens begrijpt wat de bedoeling is. Heel Vlaanderen is ingekleurd als gebied waar het voorkooprecht geldt. Dat is nogal ruim bemeten.

Mijnheer Penris, op uw derde vraag kan ik ontkenkend antwoorden. Als een huisvestingsmaatschappij een pand of een grond op die manier verwerft, mag ze die alleen gebruiken voor sociale huisvesting.

Volgens de bestaande wooncode kan er bij misbruik worden opgetreden door de erkenning als socialehuisvestingsmaatschappij in te trekken of door haar te verplichten te fusioneren met een derde maatschappij. In het nieuwe decreet, dat door de landgenoten aan de andere kant van de taalgrens wordt aangevochten, is een meer gemoduleerd sanctiesysteem opgenomen. Zo zijn er geldboetes mogelijk. Het bedrag ervan kan oplopen tot 50.000 euro. Ik geloof meer in die oplossing. De vorige regeling was nogal wit-zwart. Dat maakte ze in feite ook onbruikbaar.

**De heer Jan Penris:** Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik wil daar nog twee bedenkingen aan toevoegen. Het verheugt me dat ook de politieke wereld op alle niveaus het recht van voorkoop kritisch blijft benaderen. Het district, de gemeenteraad en het Vlaams Parlement waken erover dat er geen misbruiken kunnen ontstaan. We gaan ervan uit dat die er voorlopig niet zijn. Ook dat is enerzijds een geruststelling, maar anderzijds bevestigt de minister nogmaals wat hier al eerder in de commissie tot uitdrukking is gebracht,

namelijk dat we het instrument van het voorkooprecht op zijn functionaliteit moeten durven toetsen. Ik neem echter aan, mijnheer de minister, dat we dat debat zullen voeren op het moment dat u uw nieuwe wooncode aan ons voorlegt.

**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 toename van het aantal buitenlandse sociale huurders**

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

**De heer Carl Decaluwe:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, mijn vraag om uitleg handelt over de toename van het aantal buitenlandse sociale huurders. Vlaanderen telt momenteel 78,5 percent Belgen onder de sociale huurders. Ten opzichte van de voorbije jaren is er een kleine stijging merkbaar van het aantal buitenlandse sociale huurders. De voorbije vijf jaar gaat het over een kleine 2 percent. Op zich is dat niet zo dramatisch, maar ik denk dat het toch wel belangrijk is om deze cijfers te analyseren, omdat bij sommige sociale huisvestingsmaatschappijen de percentages inzake toewijzing aan niet-Belgen buitengewoon veel hoger liggen.

In Antwerpen bijvoorbeeld hebben drie socialebouwmaatschappijen ongeveer 58 percent niet-Europeanen onder hun huurders. Het is opmerkelijk dat dit de socialehuisvestingsmaatschappijen zijn die reeds vijf jaar voordien meer dan een derde niet-Europese huurders telden. Er is daar dus een opmerkelijke vermindering van het percentage Belgen. Belangrijk is dat die gestage vermindering nogal sterk verschilt per provincie: uit de tabel blijkt dat Antwerpen 2,5 percent minder Belgen telt onder haar huurders, terwijl West-Vlaanderen het met 5 percent minder moet doen. Belangrijk is dat zich de voorbije vijf jaar toch wel enorme verschillen hebben voorgedaan tussen steden onderling, tussen provincies onderling en tussen arrondissementen onderling. West-Vlaanderen kent het kleinste aandeel niet-Belgische huurders, wellicht vanwege het overwegend landelijke karakter en waarschijnlijk ook vanwege de historische evolutie. In Kortrijk en Oostende kennen we het grootste aandeel allochtone huurders. Kleinere bouwmaat-

schappijen als die in Kuurne tellen al meer dan een derde niet-Europeanen onder hun huurders. Er zijn dus ook grote variaties tussen bouwmaatschappijen.

Ik beweer niet dat dit een negatieve evolutie is, maar deze kwestie moet ons toch op een aantal punten tot nadenken stemmen. De situaties mogen dan onderling verschillen, op maatschappelijk vlak is het belangrijk dat er wordt gestreefd naar een sociale mix bij de huurders van die sociale woningen. Mijnheer de minister, ik ben zelf geen voorstander van het van bovenaf opleggen van strikte criteria die van toepassing zijn in heel Vlaanderen, omdat de aanwezigheid van een grote gemeenschap allochtonen waarschijnlijk automatisch leidt tot een groter aandeel allochtone sociale huurders. Ook is de demografische evolutie in Limburg niet dezelfde als in West-Vlaanderen.

Daarom kan er volgens mij worden gepleit voor een vorm van realistische leefbaarheidplannen per wijk, met een hoge vorm van autonomie voor de bouwmaatschappijen. Mijnheer de minister, ik heb vastgesteld dat er in het verleden, in de oude huurbesluiten, nog wel was voorzien in een specifieke reglementering inzake het invoeren van de sociale mix, die echter in de praktijk nooit via uitvoeringsbesluiten werd ingevoerd. Het blijft een topprioriteit om er effectief iets aan te doen. Het is belangrijk dat we de signalen over de leefbaarheid opvangen en concrete beleidsdaden, desnoods per wijk, stellen.

Mijnheer de minister, welke maatregelen werden al genomen om de leefbaarheid binnen een aantal sociale woonwijken te verbeteren? In welke mate kunnen de bouwmaatschappijen hun eigen beleid voeren? Welke maatregelen zijn hiervoor opgenomen in het nieuwe socialehuurbesluit? Dat besluit wordt al drie jaar aangekondigd.

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, dit thema is tijdens het paasreces aan bod gekomen. Ik heb het artikel uit Het Laatste Nieuws nog bij mij. De cijfers die werden geciteerd, gaven een globaal beeld. In feite ging het echter over de toewijzing in 2004. Dat zegt natuurlijk niets over het globale beeld. We moeten rekening houden met 10 percent mensen die verhuizen. De rest van de huurders zijn zittende huurders. Als dat mee in rekening wordt gebracht, liggen de verhoudingen enigszins anders.



Mijnheer Decaluwe, de cijfers die worden aangehaald, komen van mijn eigen dienst. Uw schriftelijke vraag daarover had betrekking op verhuringen in 2004. Het klopt dat 78,5 percent van de toewijzingen in 2004 betrekking hebben op huurders die de Belgische nationaliteit hebben. Ik wil dit cijfer toch nog eens in een duidelijke context plaatsen. Op 31 december 2004 verhuurden alle sociale huisvestingsmaatschappijen samen 128.918 socialewoonegelegenheden, zijnde woningen en appartementen.

De cijfergegevens in het antwoord op uw parlementaire vraag hebben betrekking op een totaal van 9.800 toewijzingen in 2004. Bij deze 9.800 toewijzingen waren er 7.689 Belg. Dat geeft dus de verhouding van 78,5 percent aan ten opzichte van de toewijzingen in 2004. In absolute cijfers waren er 1.721 niet-Belg en niet-EU-burger. Ten slotte waren er 390 niet-Belg, maar wel EU-burger.

Uit deze cijfers betreffende de toewijzingen kan bijzonder weinig worden afgeleid over de samenstelling van het zittende huurderspubliek. Een groot gedeelte van het publiek 'sociale huurder' blijft zeer lang in zijn sociale woning wonen. De meesten zijn tevreden huurders. De afgelopen jaren werd er ook enorm geïnvesteerd in de woonkwaliteit. De huurprijzen zijn één derde tot de helft lager dan die op de privé-huurmarkt. Bij de berekening van de huurprijs wordt immers ook rekening gehouden met het inkomen. De mensen die een dergelijke woning betrekken, blijven er over het algemeen hun hele leven wonen.

Mijnheer Decaluwe, ik zal nu concreet ingaan op uw vragen. Zoals ik daarnet heb gezegd, is de meerderheid van de sociale huurders tevreden met zijn woning en de woonomgeving. Het zou een verkeerd signaal zijn te stellen dat er op dat vlak een algemene malaise zou bestaan. Ik denk ook niet dat dit het beeld is dat u wilt ophangen. Het lijkt er bovendien sterk op dat deze problematiek niet zozeer samenhangt met een sociale woonwijk, maar wel met algemene maatschappelijke fenomenen, die zich evenzeer buiten de sociale huisvesting voordoen. Zoals u zelf hebt gezegd, heeft dat ook te maken met de globalisering van de samenleving.

Inzake lokale problematiek moet de nodige aandacht aan leefbaarheid worden besteed. Daarom werd bij het opmaken van het ontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Wooncode eraan gedacht om de lokale partners meer inspraak te geven in het toewijzingsbeleid. We hebben daarvoor nog geen uit-

gewerkt model. Wat zullen we op dit vlak wel doen? Ik heb gevraagd aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid om daaromtrent een onderzoek uit te voeren dat de bedoeling heeft de oorzaken van het al dan niet optreden van leefbaarheidproblemen te detecteren en manieren voor te stellen om dergelijke problemen te kunnen verhelpen.

De doelstellingen zijn dus de volgende: inzicht krijgen in de oorzaken van leefbaarheidproblemen in de sociale woonwijken, inzicht krijgen in mogelijke oplossingen en ook een aanzet geven tot het ontwerpen van indicatoren die lokaal kunnen worden aangewend om de leefbaarheidproblematiek in kaart te brengen. Dat moeten dan objectieve criteria zijn, zoals u weet, want het is evident dat we ons daarbij moeten houden aan de wetgeving.

Dat onderzoek wordt uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, waarin niet alleen alle universiteiten van dit land verenigd zijn, maar ook de universiteit van Delft, want daar zitten de echte experts inzake deze problematiek. Het centrum zal een casestudie uitvoeren in drie sociale woonwijken: het Rabotstation in Gent, de Slachthuiswijk in Antwerpen en de Hanenberg in Beringen. We hebben gekozen voor deze sociale woonwijken omdat uit bevragingen van de VHM blijkt dat zich daar leefbaarheidproblemen voordoen.

Elk van die drie wijken heeft ook een sterk uitgesproken specifiek profiel. Voor dat onderzoek zullen de volgende mensen worden ondervraagd: de directeur van de maatschappij, de buurt- en/of opbouwwerker die daar actief is, de mensen van het OCMW die daar actief zijn, de bewoners en diegenen die een conciërgefunctie vervullen in de appartementsgebouwen. Het zijn dus inderdaad mensen die met kennis van zaken over de situatie ter plaatse kunnen spreken. Momenteel worden de interviews afgerond. De resultaten zouden in de loop van de zomermaanden beschikbaar moeten zijn, mijnheer Decaluwe.

Mijnheer Decaluwe, u vroeg ook in welke mate de socialehuisvestingsmaatschappijen een eigen beleid kunnen voeren. Vandaag zijn die socialehuisvestingsmaatschappijen, zoals u weet, gebonden aan een strikte reglementering. Eigenlijk is het uitgangspunt om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning de woonbehoefte. Daarvoor wordt gekeken naar het inkomen van de kandidaat-huurder, er wordt nagegaan of hij nog geen onroerend

goed bezit en of hij al ingeschreven is op de kandidatenlijst. Dat is vandaag de procedure.

Die procedure is heel strak vanwege een aantal problemen die zich vroeger hebben voorgedaan. Het was een sector die – laten we maar eerlijk zijn – tot het begin van de jaren negentig helemaal in de greep zat van het politiek cliëntelisme. Eén van mijn voorgangers, toenmalig minister De Batselier, heeft die sector gesaneerd en een heel strakke reglementering opgezet om dat cliëntelisme te vermijden. Ik denk dat we die gesel inderdaad hebben kunnen wegwerken. Dat zorgt vandaag echter wel voor problemen als men lokaal maatwerk wil leveren.

Ik ben zelf ook, zoals u suggereert in uw vraag, vragende partij om die lokale partners meer inspraak te geven om op de leefbaarheid op het terrein te kunnen inwerken en om tot een goede sociale mix te komen: gepensioneerden samen met jonge gezinnen, werkenden samen met niet-werkenden. Dat gebeurt altijd binnen wettelijke criteria. Zoals u weet, mogen we geen mensen uitsluiten op basis van bijvoorbeeld nationaliteit.

Ik hoop dus, voor wat ik nu in mijn eigen woorden uitdruk, van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid een werkbaar model te krijgen, of alleszins een aanzet daartoe. Zo kunnen we wat ons allebei bekommert in de praktijk omzetten, mijnheer Decaluwe. Ik denk ook dat alle meerderheidsfracties er voorstander van zijn om de lokale besturen meer mogelijkheden tot maatwerk te kunnen geven, want in Antwerpen is de situatie inderdaad anders dan in Kortrijk, in Kortrijk is ze weer anders dan in Beringen, in Lanaken of in Tongeren. We willen accuraat kunnen inspelen op de lokale verschillen die er vandaag in de praktijk bestaan op het beperkte grondgebied van Vlaanderen.

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

**De heer Carl Decaluwe:** Mijnheer de minister, u verwijst naar de cijfers van 2004, die ik inderdaad heb opgevraagd. Aangezien we die cijfers jaarlijks opvragen, kunnen we er wel tendensen uit afleiden. We kunnen een duidelijke trend vaststellen. We kunnen ook jaarlijks vragen stellen over dit probleem.

Ik heb niet gezegd dat het een algemeen of een alarmerend probleem is. Bepaalde lokale problemen kunnen we echter niet zomaar onder de mat vegen. Het middel om maatwerk af te leveren, is nog altijd

de wetgeving. Die wetgeving is nog altijd bijzonder strak. Ze laat de bouwmaatschappijen noch de gemeenten toe om maatwerk af te leveren. Het is niet de bedoeling om daarmee mensen uit te sluiten.

We wachten echter al jaren op een wijziging van de wetgeving. Er wordt al jaren onderzoek verricht. De Koning Boudewijnstichting heeft ook al een aantal wijken onderzocht. Het gaat meestal om dezelfde.

Mijnheer de minister, vooralsnog ben ik tevreden met het antwoord. Het wordt echter wel dringend tijd om op basis van experimenten een minder strakke wetgeving op te stellen. Op die manier kan de leefbaarheid versterkt worden. Daarnaast moet ook meer worden gedaan dan enkel investeren in bakstenen. Er moet ook worden gezorgd voor de begeleiding van mensen.

Mijnheer de minister, ik hoop dat er volgend jaar eindelijk iets gebeurt inzake het socialehuurbesluit. Die wijziging wordt ons nu al drie à vier jaar voor ogen gehouden. Het is stilaan tijd dat er na de gemeenteraadsverkiezingen op een positieve manier mee wordt omgegaan.

**Minister Marino Keulen:** U weet dat we aan de vooravond van de verandering staan. Door het blokkeren van de wooncode loopt de invoering van het socialehuurbesluit vertraging op.

U kent de procedure beter dan wie ook in deze commissie. U bent al sinds het midden van de jaren negentig bezig met deze problematiek. De gewijzigde wooncode, die in Franstalige hoek zo zwaar onder vuur wordt genomen, ook al zeggen de Franstalige academici dat ze dezelfde regels zouden moeten invoeren in Wallonië en Brussel, vormt eigenlijk de basis om een nieuw socialehuurbesluit op te stellen. Een van de principes in de nieuwe wooncode is net ervoor te zorgen dat er meer lokaal maatwerk mogelijk wordt.

De uitvoering van de wooncode is echter uitgesteld door het belangenconflict dat de Franstaligen hebben ingeroepen. Op die manier willen ze ervoor zorgen dat de nieuwe wooncode pas na de gemeenteraadsverkiezingen wordt ingevoerd.

**De heer Carl Decaluwe:** We mogen ons niet verstoppen achter de wooncode. Artikel 5, paragraaf 5, van het socialehuurbesluit van 1989 maakt het al mogelijk om maatwerk af te leveren. Tot nu toe is dat

echter nog niet gebeurd. De regering tracht nu een wettelijk kader te creëren in de wooncode. In feite hebben we die code niet nodig om leefbaarheidplannen op te stellen.

**Minister Marino Keulen:** Maar dan speelt de lokale autonomie, want dan moeten de huisvestingsmaatschappijen de leefbaarheidplannen indienen. Dat is hun verantwoordelijkheid. Wat dat betreft, kunt u Brussel niets verwijten.

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

---

