

C130 – WON10

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2006-2007

15 maart 2007

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN



## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de renovatiepremie voor renovatiewerken van 2006	1
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 woonbevak	2
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	4
Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de subsidies van socialehuisvestingsmaatschappijen aan lage inkomens	5
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitvoering van de motie van aanbeveling van de commissie ad hoc Energiearmoede	8
Vraag om uitleg van mevrouw Joke Schauvliege tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de mogelijkheid voor gemeentebesturen tot het verkopen van bouwgronden onder de schattingsprijs	11
Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het uitblijven van uitvoeringsbesluiten voor het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking	14
Vraag om uitleg van mevrouw Hilde De Lobel tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de huurwethervormingen van federaal minister Onkelinx	15



**Voorzitter: de heer Jan Penris**

**Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de renovatiepremie voor renovatiewerken van 2006**

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

**De heer Carl Decaluwe:** Mijnheer de minister, collega's, ik verontschuldigd mij voor het feit dat deze vraag moest worden uitgesteld wegens agendaproblemen. Mijnheer de minister, ondertussen heeft de Vlaamse Regering de definitieve beslissing genomen in verband met de nieuwe renovatiepremie. Het is er een met een terugwerkende kracht, om het zo uit te drukken, voor wat betreft het verkrijgen van facturen voor de werkzaamheden. Ik moet eerlijk bekennen dat ik niet meer heb kunnen nagaan tot wanneer die terugwerkende kracht strekt. In mijn nota staat 1 januari 2006 maar ik denk dat het 1 maart 2006 is. Ik weet het niet meer, maar voor de essentie van de zaak maakt het geen verschil uit.

Woningen waarvoor in het verleden al een aanpassings- of verbeteringspremie is aangevraagd, kunnen blijkbaar geen aanspraak maken op de renovatiepremie voor werken die in 2006 hebben plaatsgevonden en worden voor volgende werken op een wachtlijst van drie jaar geplaatst. Dat is de essentie van de zaak. Deze verbeterings- en aanpassingspremies van maximaal 1.250 euro waren enkel toegankelijk voor mensen met een inkomen van maximaal 20.000 euro. Dat is ondertussen opgetrokken. Dit heeft als gevolg dat er voor het overgangsjaar 2006 een kloof zou kunnen ontstaan tussen mensen met een beperkt inkomen, die in aanmerking kwamen voor een verbeteringspremie, en zij die door een hoger inkomen hierop geen aanspraak zouden kunnen maken. Voor verbouwwerken uitgevoerd in 2006 kan een koppel met een gezamenlijk inkomen van bijvoorbeeld 50.000 euro nu dus 30 procent terugkrijgen, met een maximum van 10.000 euro, terwijl een koppel met een gezamenlijk inkomen van 20.000 euro voor precies dezelfde verbouwwerken op hetzelfde moment in 2006 slechts een maximumpremie van 1.250 euro zou ontvangen. Er werden ons een aantal voorbeelden toegestuurd van betrokken mensen. Ik vermoed, mijnheer de minister, dat u die ook hebt gekregen. Vandaar een drietal concrete vraagjes.

Bent u op de hoogte van deze discrepantie, waarvan de mensen met een lager inkomen uiteindelijk toch de dupe zouden zijn? Hoeveel aanvraagdossiers zijn erkend van woninginvesteringen in 2006 waarvoor de aanpassings-

en renovatiepremies werden aangevraagd en de renovatiepremie nu niet zou toepasbaar zijn? In welke mate kan er een oplossing worden geboden aan de gezinnen met een laag inkomen, die in 2006 werken uitvoerden en die door hun aanvraag van de verbeteringspremie niet in aanmerking komen voor de renovatiepremie en hierdoor een premieverlies zouden kunnen lijden?

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

**Mevrouw Mieke Vogels:** Ik steun de vraag van de heer Decaluwe omdat ik het een nogal triestig voorbeeld vind van het Mattheuseffect: wie heeft zal gegeven worden en wie niet heeft zal het niet krijgen. De nieuwe renovatiepremie is, mijnheer de minister, zo al middenklassegebonden. Je moet binnen de drie jaar nogal wat kunnen investeren als je die premie wilt kunnen terugkrijgen. Met dit neveneffect daar nog bovenop zou het toch goed zijn indien u dit hier minstens zou kunnen rechtekken. Misschien zouden we er dan in een latere fase eens over kunnen nadenken hoe we die renovatiepremie voor mensen met een lager inkomen eventueel – ik weet niet of dat mogelijk is – zouden kunnen spreiden over meer dan drie jaar. Als je een laag inkomen hebt, zul je die eerste jaren geen geld hebben om te renoveren. Mijn vraag is dus: hoe kunnen we die renovatiepremie wat toegankelijker maken voor mensen met een lager inkomen?

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

**Minister Marino Keulen:** Voorzitter, collega's, ik deel de zorg van de heer Decaluwe en mevrouw Vogels. We hebben dat ook binnen de regering besproken en er werd uiteindelijk, mijnheer Decaluwe, in het definitief goedgekeurde voorstel ook rekening mee gehouden. Ik zal u onmiddellijk uitleggen hoe we dat zullen aanpakken.

Ik moet echter mevrouw Vogels ook de boodschap meegeven dat de VAP, de verbeterings- en aanpassingspremie, wel blijft bestaan. We hebben nu de inkomensgrenzen opgetrokken tot 25.000 euro. Dat is vooral belangrijk omdat je hiermee inderdaad de zwakste schakels van de samenleving bereikt. Het gaat dan vaak over werken die met woonkwaliteit en woonveiligheid te maken hebben, bijvoorbeeld investeringen met betrekking tot CO-vergiftiging: een rookkanaal of een schouw die niet werkt, een open verbrandingssysteem waardoor mensen kunnen worden getroffen door een CO-vergiftiging.

Eerst en vooral, collega's, wil ik er op wijzen dat de Vlaamse Regering zo spoedig mogelijk heeft gecommun-

niceerd over de renovatiepremie. Na de begrotingsonderhandelingen in de Vlaamse Regering werd in de tweede helft van vorig jaar algemeen bekendgemaakt dat deze premie begin 2007 operationeel zou worden en dat daarbij de facturen vanaf 1 januari 2006 zouden meetellen.

Het is dus, mijnheer Decaluwe, 1 januari 2006. Het is belangrijk dat we dat kunnen meegeven aan de mensen want u wordt daarover bevraagd, ik word daarover bevraagd, mevrouw Vogels en ook de andere collega's worden daarover bevraagd. Mijn vrouw kan daar niet mee lachen want dat komt allemaal bij haar mails terecht, maar dit terzijde.

We doen dit juist om zoveel mogelijk mensen de kans te geven om deze premie aan te vragen. Ondertussen is de premie definitief door de Vlaamse Regering goedgekeurd – daar heeft de heer Decaluwe gelijk, mijnheer de voorzitter – en kunnen er dus aanvragen worden ingediend vanaf 26 maart 2007.

Ik ben er mij echter ook van bewust dat bepaalde mensen een verbeteringspremie hebben gekregen in 2006, terwijl zij eigenlijk ook in aanmerking zouden komen voor de nieuwe renovatiepremie. Dat zal niet voor alle VAP-begunstigden zo zijn aangezien de minimuminvestering voor de renovatiepremie, mevrouw Vogels, toch een stuk hoger ligt, namelijk op 10.000 euro. Voor een verbeteringspremie varieert deze minimuminvestering naargelang van de uitgevoerde werken van 1.200 tot 3.000 euro, wat zeer laag is. Voor de begunstigden van een verbeteringspremie die in het kader van de renovatiepremie uitzicht hebben op een grotere tegemoetkoming is er, mijnheer Decaluwe, een overgangsregeling getroffen bij de definitieve goedkeuring van dit dossier door de Vlaamse Regering op 2 maart 2007.

Wat behelst dat nu? De volgende twee paragrafen zijn daarbij belangrijk. De overgangsregeling bestaat erin dat begunstigden van een verbeteringspremie die wordt verleend op basis van facturen van 2006 of 2007 binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de renovatiepremie een verzoek tot herziening van hun dossier kunnen indienen bij de administrateur-generaal van het Agentschap Wonen. De administratie van het IVA Wonen zal dan nagaan of men aan de voorwaarden voor de renovatiepremie voldoet, het verschil berekenen en uitbetalen.

Op uw vraag, mijnheer Decaluwe, hoeveel aanvraagdossiers daarvoor in aanmerking komen, moet ik het antwoord schuldig blijven omdat in de huidige bestanden van het VAP-stelsel geen datums van de facturen worden geregistreerd. Op basis van de reeds ondertekende toezeggingen van 2006 en 2007 voor dossiers met facturen van meer dan 10.000 euro exclusief btw kan het aantal voor die twee jaren – 2006 integraal en 2007 zeer gedeeltelijk – worden geraamd op 1.000 tot 1.500 dossiers.

We gaan dat ook communiceren aan de mensen en aan de lokale besturen, want het gaat vaak om dossiers die worden ingevuld door huisvestingsambtenaren. Het zijn vaak mensen die hun papieren niet zelf invullen maar ermee naar het gemeentehuis of OCMW gaan. Daar worden de premieaanvragen dan ingevuld. Mijnheer Decaluwe, ik hoop dat dit een antwoord is op uw terechtere bekommernis.

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

**De heer Carl Decaluwe:** Ik ben blij dat deze discrepantie is weggewerkt zodat ook de zwakkeren op een evenwaardige manier voor gelijkaardige werken een gelijkaardige tegemoetkoming kunnen krijgen als de middenklasse.

Een cruciaal punt is de communicatie. Het zijn vooral de zwakkeren die het minste weten dat dergelijke zaken bestaan. Het is goed dat er wordt gecommuniceerd naar de gemeentelijke huisvestingsambtenaren, maar we moeten nog een stapje verder gaan naar buurtwerkers. Zij zien in de zwakste wijken dat er werken aan de gang zijn. Op die manier worden die mensen niet enkel via een brochure, maar via een actief informatiebeleid geïnformeerd en begeleid. Ik dank u omdat u de discrepantie snel rechtzet.

**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 oprichting van een woonbevak**

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, mijn vraag is al een beetje gedateerd omdat de minister ondertussen al een aantal mededelingen in de pers heeft gedaan. Hij heeft zelf al laten blijken dat hij de idee van de woonbevak genegen is. Niettemin wil ik deze vraag om uitleg toch stellen.

In het regeerakkoord staat dat er zou worden overgegaan tot de oprichting van een woonbevak voor de bouw of aankoop van private huurwoningen en dat dit systeem later zou worden uitgebreid naar koopwoningen. In uw beleidsbrief hebt u geschreven dat er een studieopdracht zou worden uitgeschreven die moet onderzoeken wat de haalbaarheid van zo'n woonbevak in Vlaanderen is. De basisidee is iedereen wellicht intussen bekend. Het gaat over een vastgoedbevak waarin beleggers uit de privésector gelden kunnen

beleggen. Door kapitaal in de bevak te brengen, worden ze er aandeelhouder van. De bijeengebrachte gelden kunnen dan worden aangewend voor de realisatie van huurwoningen.

Zijn de resultaten van de studieopdracht over de haalbaarheid van de oprichting inmiddels bekend? Ik veronderstel van wel. Zo ja, welke zijn de conclusies van de studie vanuit financiële, operationele en reglementaire invalshoek?

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer de voorzitter, mevrouw Hostekint, u bent de tolk van alle leden van de commissie Wonen. Ik denk dat ik een van de eersten ben die heeft gezegd dat de echte pijnpunten op de private huurmarkt liggen. Als ik weer eens word ondervraagd over de wachtlijsten voor de sociale woningen, wijs ik er altijd op dat het een en-enverhaal is. Het aantal sociale woningen moet verder worden opgedreven en we doen daar vanuit Vlaanderen veel voor. Er zijn verarmde huisvestingsmaatschappijen die vaak voor hun deel van de investeringen in nieuwe woningen, middelen tekortkomen. Via het nieuwe socialehuurbesluit met het daarbijhorende nieuwe financieringsstelsel waarover ik eergisteren heb gecommuniceerd, kunnen we hulp bieden aan de huisvestingsmaatschappijen.

De private huurmarkt hebben we absoluut nodig. We moeten er aan werken om de betaalbaarheid voor de huurder en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Er zijn de huursubsidies waarvoor we de kredieten al hebben verdubbeld van 10 miljoen euro in 2006 naar 20,6 miljoen euro in 2007. We hebben ook de renovatiepremie opengetrokken voor verhuurders die privéhuurwoningen verhuren via een SVK. We moeten nu nog iets doen aan het vergroten van het aanbod aan private huurwoningen. De bevak is daar een goed instrument voor. Het is een soort investeringsinstrument waarin kapitaal wordt verzameld. Wie kapitaal inlegt, krijgt een vooraf gewaarborgd rendement. Met dat geld kunnen de woningen dan worden gebouwd. Ik blijf erin geloven dat mensen met geld willen investeren in vastgoed, al is het maar omdat het iets tastbaars garandeert op een ogenblik dat beurzen vaak aan schommelingen onderhevig zijn.

Ik heb die studieopdracht aan Ernst & Young gegeven. Die is begin 2006 gegund, waarbij de haalbaarheid van een woonbevak in Vlaanderen moest worden onderzocht. Na een aantal eerste gesprekken en de aflevering van een eerste beperkt document met een beschrijving van wat een bevak is, heeft Ernst & Young geen verdere stappen meer ondernomen. U houdt het niet voor mogelijk. We hebben gemaïld, getelefoneerd, we hebben contacten gehad. Mijn administratie stuurde aangetekende brieven naar Ernst & Young. Daar is nooit reactie op gekomen. Die studie was gegund voor 20.000 euro.

Het enige wat we nog konden doen was de opdracht geven om dat contract te verbreken. De administratie heeft die opdracht gekregen en zal die nu ook uitvoeren. Ze krijgen er niet 1 euro van.

Dit is geen manier van werken. Ze hebben niet eens uitgelegd waarom ze niet met materiaal op de proppen zijn gekomen. Maar ondertussen zijn we natuurlijk wel tijd kwijt. We gaan daarmee de idee van de woonbevak niet loslaten. Ik heb aan PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen) de opdracht gegeven om dat concept uit te werken. Ik krijg binnen een paar maanden een document met de hoofdlijnen. Ik hoop dat we het voor het zomerreces hebben, zodat we ermee van start kunnen gaan.

De idee van de woonbevak staat, zoals u weet, mevrouw Hostekint, in het regeerakkoord. Ik geloof er heel sterk in.

Ik zeg het vaak, en dan klinkt dat soms een beetje prekerig, maar de ultieme plek waar armoede zichtbaar wordt, is huisvesting. Ik heb al een paar keer het beeld gebruikt, maar nog niet in de publieke opinie: wat je eet en welke kleren je draagt, daaruit kun je niet afleiden of dat uit armoede is dan wel omdat je het zo wilt. Als je een pot choco op tafel hebt staan en je eet samen met je kinderen choco, dan kan dat zijn omdat je daar heel erg van houdt – ik beken schuld – maar je hebt mensen die dat eten omdat ze zich geen vlees kunnen permitteren. Hetzelfde met kleren. Een geoefend oog ziet dat – mijn ogen zijn op dat vlak niet zo geoefend. Aan kleren zie je het minder. Maar bij huisvesting kun je het niet meer camoufleren: daar wordt de tweedeling van de samenleving zichtbaar. 75 percent is eigenaar. We gaan met rasse schreden naar de 80, 82 percent. Dat is gigantisch. Wij zijn vandaag al wereldkampioen op het vlak van het aantal eigenaars. Wij zullen dat binnen een paar jaar met vlag en wimpel worden. Dat betekent dat er in Vlaanderen meer dan 80 percent miljonairs zijn, in oud Belgisch geld gerekend. We zijn ongelooflijk rijk geworden. De mensen weten dat niet, ze klagen wel eens. Ze mogen klagen, maar soms beseffen ze de ordegraote, de maat der dingen niet helemaal meer.

Zeker 15 percent van de mensen zal altijd blijven huren. Dan heb je 6 percent van de mensen die leven onder de armoedegrens, en dan heb je nog een wisselend publiek van mensen die pech hebben. We kennen dat allemaal. Je bent kerngezond en opeens krijg je een nare ziekte, en op één of twee jaar tijd roetsj je de hele ladder af. Ik heb een nicht die opeens een agressieve reuma kreeg en op die manier ongeschikt werd voor de arbeidsmarkt. Geen therapie helpt. Dat is miserie. Of neem zelfstandigen die goed boeren, maar dan toch failliet gaan. Of nog een ander onschuldig voorbeeld, ook uit het leven gegrepen: een echt- of een vechtscheiding. Je ziet hoe die mensen

soms van de betere middencategorie in één keer op de maatschappelijke ladder naar beneden duikelen. Mensen die niet onder de armoedegrens zitten en die ook geen zware ziekte hebben, kunnen zich herpakken. Zij klimmen terug op. Dat is dus een roterend publiek. Er zullen altijd huurders zijn. Daar moet je dus iets aan doen. Bijvoorbeeld door via de bevak het aantal huurwoningen te verhogen. We richten die bevak, mevrouw Hostekint, in eerste instantie op de private huurmarkt. Dat is de bedoeling. Ik kijk nu heel erg uit naar het studiewerk van de Participatiemaatschappij Vlaanderen, PMV, en hoop dat we daarmee heel snel aan de slag kunnen gaan om ook dat deel van het regeerakkoord uit te voeren, maar ook om aan de private huurmarkt, meer dan aan de sector van de sociale huisvesting, een impuls te geven. Daar is het echt heel erg nodig.

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Ik dank u, mijnheer de minister, voor uw antwoord. Alle commissieleden hier delen deze zorg met betrekking tot het huren op de private huurmarkt. We zitten daar op dezelfde golflengte. Het is al langer bekend dat daar een probleem bestaat. Wat we eraan zullen doen, is een andere zaak. Ik vind het in ieder geval jammer te moeten horen dat we met de studie over de woonbevak opnieuw bij af staan en dus moeten herbeginnen. Ik hoop samen met u dat die studie er zo snel mogelijk is en dat we dan zo snel mogelijk kunnen nagaan welke maatregelen we kunnen nemen. Het is bedroevend om te horen dat we geen stap verder staan dan een jaar geleden.

**Minister Marino Keulen:** Ik wil hier geen paraplu uitsteken, maar je denkt toch dat organisaties met een dergelijke renomme je niet in de steek zullen laten. Iedereen kent toch de naam Ernst & Young en associeert die toch met een graad van professionalisme. We laten dat niet zomaar gebeuren. Het is niet omdat we de vraag van mevrouw Hostekint krijgen dat we gaan zien hoever het staat. Het is overigens goed dat u de vraag stelt.

We bewandelen nu nieuwe wegen met PMV, maar soms kom je op je weg accidenten tegen met partners waarvan je nochtans op voorhand het professionalisme vertrouwt. Het kan zijn dat die op een gegeven ogenblik zeggen dat ze te veel werk hebben, maar ze zouden het moeten laten weten. Dat verdient ook geen applaus, natuurlijk, maar het zou toch een correctere afhandeling zijn. Maar niet meer van zich laten horen en zich verstoppen: dat is uitermate pijnlijk, dat is geen manier van werken.

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

**Mevrouw Mieke Vogels:** Een vraagje: bestaat die bevak ook in Duitsland?

**Minister Marino Keulen:** Het bestaat overal.

**Mevrouw Mieke Vogels:** Dan moet er toch niet zoveel worden onderzocht?

**Minister Marino Keulen:** Wij zijn met dat grote aandeel eigenaars een unieke huisvestingsmarkt. De structuur van onze huurmarkt is heel anders. In Nederland kijken ze zich, wat men ook beweert, de ogen uit naar ons. Daar heb je heel veel mensen met onze achtergrond die huren. Hier is het een deel van je identiteit: als je op onze leeftijd geen lening zou afbetalen, ben je in de ogen van een doorsnee Vlaming bijna mislukt. Je kunt dat betreuren, maar zo is het. Elders in de wereld bestaat dat niet. Dat maakt dat je vanuit een andere filosofie moet vertrekken.

**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 oprichting van een centraal huurwaarborgfonds**

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de minister, collega's, ik ben niet als enige de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds genegen. Er is op federaal vlak ook al hier en daar een initiatief in die richting genomen. Het is dan ook in hoofdzaak een federale aangelegenheid. Ik herinner u echter aan het regeerakkoord, waarin we toch hebben ingeschreven dat we de mogelijkheid van de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds willen onderzoeken. Ik heb daarover al eerder vragen aan u gesteld. U hebt in februari 2006 aangekondigd dat er opdracht was gegeven aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid om een wetenschappelijke studie uit te voeren naar een dergelijk huurwaarborgfonds. We hebben daarover in de commissie vorige week al een en ander gehoord, toen een samenvatting van die studie werd voorgesteld. U hebt de grote lijnen van het onderzoek aangegeven in uw beleidsbrief. Dit onderzoek moest resulteren in een analyse die kon dienen als beleidsanalyse en als insteek voor de werkgroep Federaal Huurwaarborgfonds, die werd opgericht in het kader van de interministeriële conferentie Huisvesting.

Ik wil u dan ook vragen, mijnheer de minister, wat de bevindingen zijn van het onderzoek met betrekking tot de mogelijkheid van het instellen van een dergelijk huurwaarborgfonds, en of de onderzoeksresultaten al ter sprake zijn gekomen in de interministeriële conferentie, meer bepaald in de werkgroep Betere toegang tot de huurmarkt.



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

**Minister Marino Keulen:** Deze vraag sluit mooi aan bij wat we vorige week in de commissie met mevrouw Sien Winters van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid hebben besproken. Het centraal huurwaarborgfonds is inderdaad federaal, maar staat ook in het Vlaams regeerakkoord vermeld. De studie werd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in het voorjaar van 2006 gestart, en werd in 2006 beëindigd. Het eindrapport moet nu officieel worden opgeleverd. Dat zal op korte termijn gebeuren. Het zal eind maart ter beschikking kunnen worden gesteld aan wie daar belangstelling voor heeft.

We kunnen, mijnheer de voorzitter, die studie dan misschien opnieuw naar het parlement en naar deze commissie brengen, en mevrouw Winters en haar collega's dan eventueel tekst en uitleg laten geven.

Het lijkt aangewezen de volledige studie na de officiële oplevering onder de commissieleden te verspreiden. Enkele passages uit de studie lichten en hier nu in de commissie bespreken, zou afbreuk doen aan het totaalbeeld dat de studie wenst te verschaffen.

Vorige week, op 8 maart 2007, werd in de commissie Wonen door het Kenniscentrum al een algemene toelichting gegeven over alle reeds uitgevoerde onderzoeken. Daarbij werd ook een summiere toelichting over de studie naar het huurwaarborgfonds gegeven. Indien gewenst kan op een latere datum het onderzoek in de commissie apart en uitgebreid door het Kenniscentrum worden voorgesteld.

De belangrijkste conclusies, mevrouw Hostekint, waren de volgende. Om armen te bereiken, mogen er geen solvabiliteitseisen worden gesteld. Het rendement blijft beperkt en zal gedeeltelijk opgaan aan gederfde intresten en aan niet-terugbetalingen van de huurwaarborgen. Er is bovendien een opportunitetskost voor de overheid want de overheid zou daarvoor het basiskapitaal moeten bijeenbrengen. Een exacte raming van de kosten is moeilijk wegens een gebrek aan gegevens. Er is een gedetailleerder werkstuk beschikbaar. Ik ben zelf ook vragende partij, mijnheer de voorzitter, om dat hier te delen. Deze studies zijn bedoeld voor de regering. We hebben hier een goede sfeer in de commissie. Zelfs de parlamentsvoorzitter bevestigt mij dat de debatten over wonen altijd een zeker niveau halen. We beginnen blijkbaar in dit huis een soort kwaliteitslabel te vertegenwoordigen. Dat is een mooi compliment voor u allemaal. Blijkbaar slaagt men daar bij andere beleidsthemas moeilijker in. Ik weet dat niet.

Wat uw tweede vraag betreft, zal, eens het onderzoek officieel opgeleverd is, het eindrapport ook aan de voorzitter van de werkgroep Betere toegang tot de huurmarkt

van de interministeriële conferentie Huisvesting worden overgemaakt. Tot op heden zijn de onderzoeksresultaten nog niet in deze werkgroep besproken. De studie moet nog officieel worden opgeleverd. Maar ze is wel klaar. Dat zal op heel korte termijn gebeuren, en dan kan dat ook in dit parlement, in deze kwaliteitscommissie het voorwerp vormen van bespreking.

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Dank u voor uw antwoord. Het is wellicht nuttig dat we die mensen hier uitnodigen en die resultaten bespreken.

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

---

– *Mevrouw Else De Wachter, ondervoorzitter, treedt als waarnemend voorzitter op.*

**Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de subsidies van socialehuisvestingsmaatschappijen aan lage inkomens**

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

**De heer Jan Penris:** Collega's, in een schrijven dat ik als voorzitter van de commissie Wonen ontving van het bestuur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) doet deze organisatie haar beklag over de criteria voor de toekenning van de subsidies aan socialehuisvestingsmaatschappijen die door dalende huurinkomsten onder financiële druk komen te staan. Meerbepaald is de voorwaarde die wordt gesteld dat de betrokken socialehuisvestingsmaatschappijen het kooprecht voor de zittende huurders zouden uitvoeren de huisvestingsmaatschappijen een doorn in het oog. Niet volledig onterecht stellen zij dat het vrij absurd is dat de Vlaamse Regering van het toepassen van de wet een voorwaarde maakt voor het ontvangen van een subsidie en dat het bovendien bizar is dat de toepassing wordt gevraagd van één specifiek onderdeel van een normatieve regeling. De socialehuisvestingsmaatschappijen wijzen mij er daarenboven op dat er tegen de genoemde normering procedures hangende zijn voor het Arbitragehof en de Raad van State.

Zij hebben ook kritiek bij bepaalde concrete uitvoeringsmodaliteiten van de toekenning van de subsidie. Vorig jaar werd naar aanleiding van de toekenning van de subsidie een bedrijfsplan met revisoraal verslag opgesteld bij de rechthebbende socialehuisvestingsmaatschappijen. De vereisten waaraan deze stukken moeten voldoen, werden volgens de VVH echter niet

vermeld. De meeste huisvestingsmaatschappijen zouden een degelijk en lijkig bedrijfsplan hebben ingediend, maar kregen hierop geen enkele reactie. Een van de socialehuisvestingsmaatschappijen zou een tweede subsidieschijf niet hebben ontvangen omdat de ingediende stukken niet voldeden. Hoe de evaluatie gebeurde en op basis van welke voorwaarden en toetsingsnormen, en door wie deze werden uitgevoerd, is niet bekend, en vindt geen enkele juridische noch een andere grondslag in de toekenningsbeslissing, aldus nog de VVH. Het indienen van een bedrijfsplan is immers een louter formele voorwaarde, waaraan geen enkele inhoudelijke kwalificatie wordt gekoppeld.

De VVH stelt nu dat bij de toekenning van de actuele subsidies opnieuw een dergelijk bedrijfsplan met revisoraal verslag wordt gevraagd. Volgens de VVH is dit een zeer bezwarende zaak voor de SHM's in kwestie. Gelet op het feit dat aan de betrokken verslagen geen enkele opvolging of kwaliteitsvereiste werd gekoppeld, meent de VVH dat dit een zinloze oefening is.

De huisvestingsmaatschappijen zijn wel realistisch en vinden het begrijpelijk, en zelfs in het belang van de sector, dat huisvestingsmaatschappijen met een slechtere reputatie met aandrang worden aangemoedigd tot of zelfs met aandrang worden begeleid naar een sanering van hun toestand. De VVH stelt dat de middelen hiertoe echter wel kwalitatief, adequaat en professioneel moeten zijn. Het louter formuleren in een subsidiebesluit van een formele verplichting om een niet nader omschreven bedrijfsplan in te dienen, dat verder geen opvolging krijgt, voldoet hier volgens de VVH duidelijk niet aan. De VVH drukt ten slotte de hoop uit dat de termen 'responsabilisering' en 'respect voor de autonomie van de huisvestingsmaatschappijen' geen loze begrippen zijn. De VVH stelt, zeker met het oog op zeer belangrijke items als het nieuwe financieringssysteem en het nieuwe huurbesluit voor de sector, aan te dringen op een open en constructieve communicatie, zodat men kan komen tot een loyale uitvoering van de wetgeving ter zake.

Mijnheer de minister, dit alles brengt me ertoe u de volgende vragen voor te leggen. Wat was de concrete motivatie voor u en de Vlaamse Regering om de subsidies voor noodlijdende huisvestingsmaatschappijen afhankelijk te maken van de uitvoering van het kooprecht voor een zittende huurder?

Waarom formuleert de Vlaamse Regering geen kwaliteitsvereisten waaraan het bedrijfsplan met revisoraal verslag moet voldoen en beperkt de regering zich tot een formele verplichting?

Waarom kregen de socialehuisvestingsmaatschappijen geen enkele reactie op de ingediende plannen en verslagen? Hoe gebeurde de evaluatie in deze en op basis

van welke voorwaarden en toetsingsnormen werd ze uitgevoerd?

Klopt het dat een socialehuisvestingsmaatschappij een tweede subsidieschijf niet heeft ontvangen omdat de ingediende stukken niet voldeden? Waarom voldeden deze stukken niet? Hoe kunnen stukken niet voldoen wanneer geen kwaliteitsnormen worden gesteld? Kon deze subsidiekwestie achteraf alsnog in der minne worden geregeld? Zo ja, hoe?

Mijnheer de minister, erkent u dat het formuleren in een subsidiebesluit van een formele verplichting om een niet nader omschreven bedrijfsplan in te dienen, dat verder geen enkele opvolging krijgt, in feite geen adequaat middel is om huisvestingsmaatschappijen met een slechtere financiële situatie aan te zetten tot sanering? Welke andere initiatieven zult u desgevallend ter zake nemen?

Op welke manier zult u met de huisvestingsmaatschappijen over het nieuwe financieringssysteem en het nieuwe huurbesluit communiceren?

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer Penris, ik ben eigenlijk blij dat u deze vraag stelt, omdat de werkelijkheid heel wat genuanceerder is dan uit uw betoog kan worden opgemaakt. Het is goed dat u deze vraag stelt omdat nu een aantal dingen in hun juiste context kunnen worden gezet. Ik hoor namelijk ook wel wat soms wordt gezegd in de sector, en ik heb daarbij soms de indruk dat het reacties zijn van mensen die niet gewend zijn om te worden tegengesproken. Er wordt nu gewerkt met plannings en dergelijke, maar laten we wel wezen: iedereen die een beetje professioneel werkt en die in een grotere organisatie actief is, weet dat plannen eigenlijk een vorm is van professionalisme. Als het dan gaat over een financiële planning en een planning inzake het personeel, onderhoud, renovatie en dergelijke, dan denk ik dat elke maatschappij zoiets eigenlijk sowieso moet hebben. Zo simpel is het eigenlijk. Wat hier gebeurt, is volgens mij dus goed voor de sector.

Mijnheer Penris, het spreekt inderdaad voor zich dat er van de socialehuisvestingsmaatschappijen wordt verwacht dat ze de wet toepassen. Ik denk dat iedereen het erover eens kan zijn dat we dit zeker ook mogen verwachten van die maatschappijen waarvoor de Vlaamse overheid nu al vier jaar op rij in 11 miljoen euro extra subsidie heeft voorzien. Vanaf 2003 reserveren we in de begroting 11 miljoen euro voor een vijftigtal noodlijdende maatschappijen in de sector. Het inschrijven van de vermelde voorwaarde, die trouwens algemeen is gesteld en niet enkel betrekking heeft op het kooprecht, kan dan ook worden gemotiveerd. Het gaat hier name-

lijk om een facultatieve subsidie, dus een subsidie die niet gebaseerd is op een decreet. Als deze voorwaarde er niet zou zijn, heeft de Vlaamse overheid namelijk geen enkel middel om van maatschappijen die de wetten niet naleven, de subsidie te kunnen terugvorderen. De verplichting heeft dus zoals gezegd betrekking op de naleving van alle wetten, maar het klopt dat aan de IVA-inspectie bijzondere aandacht zal worden gevraagd voor de naleving van het kooprecht. Dat kooprecht is een maatregel die door alle fracties in dit parlement is onderschreven, mijnheer de voorzitter. Toch ontvangen we signalen uit het veld dat niet alle huisvestingsmaatschappijen deze verplichting even correct uitvoeren.

Het verbaast me een beetje dat de vraag naar een dergelijk ondernemingsplan aanleiding is tot zulke ontevredenheid en dat dit wordt beschouwd als een formele verplichting. Het gaat hier om subsidies voor noodlijdende SHM's, met de bedoeling om hun financiële situatie onder controle te krijgen. In die context is het toch niet meer dan normaal dat er tegelijkertijd wordt verwacht dat er terdege wordt nagedacht over de manier waarop de huisvestingsmaatschappij dit evenwicht op middellange en lange termijn zelf kan nastreven. Elke zichzelf respecterende maatschappij zou dit moeten doen, zonder daartoe te worden verplicht. Een aantal van deze maatschappijen werkte in het verleden trouwens al met een dergelijk instrument. Het is precies vanuit de visie van responsabilisering en respect voor de autonomie van de maatschappijen dat niet stringent werd opgelegd hoe het ondernemingsplan er moest uitzien. De vereisten werden dan ook tot een minimum beperkt. Het ondernemingsplan moest minimaal de drie volgende delen bevatten: een financiële planning, een onderhouds- en renovatieplanning en een personeelsplan. Drie instanties moesten hun goedkeuring geven voor het plan: de raad van bestuur van de SHM, de commissaris-revisor, een buitenstaander die ons de correctheid van de cijfers garandeert en ten slotte mijn eigen vertegenwoordiger, de VHM-commissaris, die een advies diende uit te brengen.

In dat ondernemingsplan moest worden aangetoond dat de nodige maatregelen zullen worden genomen om de financiële situatie van de huuractiviteit opnieuw gezond te maken. De maatschappijen die al jaren met een dergelijk ondernemingsplan werkten, hadden voor zichzelf al kwaliteitsvereisten opgelegd, wat dan ook te zien was aan het eindproduct dat werd afgeleverd. Toch bleek dat het voor een groot aantal maatschappijen de eerste keer was dat ze een dergelijk plan moesten opmaken. Daarom heeft de VHM toen aan alle maatschappijen die dat wensten, de nodige ondersteuning aangeboden en een 'tool' ter beschikking gesteld, een model om het ondernemingsplan op te maken. Van de 53 maatschappijen hebben er 42 gebruik gemaakt van deze dienstverlening. Het is dus niet zo dat we ze zomaar het bos in hebben gestuurd. Wat het ondernemingsplan betreft dat moet worden opgemaakt naar aanleiding van de verhuur-

subsidie 2006, is aan alle maatschappijen een brief bezorgd met als bijlage een aantal kwalitatieve vereisten waaraan het plan moest voldoen.

De ingediende plannen werden wel degelijk allemaal geëvalueerd door de VMSW. Er werd gekeken naar de volledigheid van het dossier, maar ook naar een aantal kwaliteitsvereisten. Voor de financiële planning moest de SHM bijvoorbeeld de evolutie weergeven van de belangrijkste parameters, en dan spreken we over de liquide middelen, rentabiliteit. Er wordt nagegaan of er uit de planning al dan niet een positieve evolutie van de financiële situatie blijkt. Dat is niet alleen in het belang van mij, als subsidieverschaffer, maar ook in dat van de maatschappij zelf. Wat de onderhouds- en renovatieplanning betreft, bekijkt men de verhouding van de door de SHM voorgestelde werken tot enerzijds de noodzaak aan werken zoals die naar voren kwam naar aanleiding van de inventarisatie van het patrimonium door de VMSW, die nog gebeurde in 2006, en tot anderzijds de vastgestelde gemiddelden voor de sector. Wat het personeelsplan betreft, wordt nagegaan of het organogram duidelijk wordt weergegeven, met een beeld van de evolutie van het personeelseffectief, en of de daarmee verbonden kosten in een ruimer perspectief worden geplaatst.

Het klopt dat dit niet systematisch naar alle SHM's werd teruggekoppeld. De maatschappijen die hun ondernemingsplan in samenspraak met de toenmalige VHM hadden opgemaakt, hadden bij die opmaak al voldoende feedback gekregen. De andere maatschappijen kunnen deze evaluatie nog altijd krijgen bij de VMSW, ze moeten er gewoon naar vragen, dat hebben we hen ook meegedeeld. De kwaliteitstoetsing is wel niet meegenomen bij de beslissing over al of niet uitbetaling van de tweede schijf van de subsidie. Omdat we beseften dat het voor veel van de maatschappijen de eerste keer was dat ze dergelijk plan opstelden, hebben we ons beperkt tot de loutere toetsing of aan alle formele voorwaarden was voldaan.

Het klopt dat een sociale huisvestingsmaatschappij deze minimale toetsing niet heeft doorstaan en het tweede deel van de subsidie dus niet heeft gekregen. Los van de kwaliteit van het plan, dat uit niet meer dan wat vodjes papier bestond, heeft deze maatschappij geen attest van de commissaris-revisor bijgevoegd, wat nochtans een formele subsidievoorwaarde was. We hebben die maatschappij wel aangemaand om toch een dergelijk attest door te sturen. Zelfs als we het ontbreken van dit attest nog door de vingers hadden willen zien, zouden we zijn teruggefloten door het Rekenhof, dat de formele subsidievoorwaarden controleert vooraleer het zijn fiat geeft voor de uitbetaling van de subsidies. De maatschappij die geen attest afleverde en dus geen tweede deel van de subsidie ontving, was CVBA Tongershuis.

Ik ben ervan overtuigd dat deze vereiste wel degelijk zeer adequaat is geweest. Sommige SHM's bleken het immers behoorlijk moeilijk te hebben om een invulling te geven aan hun financiële planning. Dat feit alleen al illustreert ten overvloede dat het een goede zaak was om deze ondernemingen extra te responsabiliseren en hierover te laten nadenken. Hoe zou men immers nog maar kunnen beginnen aan het verbeteren en saneren van de financiële situatie zonder een degelijke financiële planning?

Wat het nieuwe financieringssysteem en het nieuwe huurbesluit betreft, is ondertussen overleg met de sector opgestart.

**De heer Jan Penris:** Bedankt voor uw uitgebreide antwoord, mijnheer de minister. Het is altijd goed om een dergelijke vraag te stellen, want dan leert men het verhaal langs twee kanten kennen. Ik zal uw antwoord zeker overmaken aan de betrokken instantie, de VVH, toch geen onbelangrijke partner in dit verhaal.

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

---

– *De heer Jan Penris treedt opnieuw als voorzitter op.*

**Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitvoering van de motie van aanbeveling van de commissie ad hoc Energiearmoede**

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, Batibouw stond de voorbije weken in het teken van duurzaam wonen. Tegenwoordig heeft iedereen daar de mond van vol, wat op zich al positief is. Wie op Batibouw rondloopt, merkt dat ook de industrie de kreet van de overheid heeft gehoord. We slagen er toch in een mentaliteitswijziging door te voeren, en vele kleintjes maken één groot. Ik ben ervan overtuigd dat het energieprestatiecertificaat, dat vanaf 1 januari 2007 van toepassing is voor nieuwbouwwoningen en vanaf 2008-2009 ook voor openbare gebouwen en voor wie een woning verhuurt of koopt, inderdaad de 'stok' is die nodig is om dingen te kunnen lanceren. Anderzijds moet de overheid ook een 'wortel' aanbieden. Er bestaan al heel wat initiatieven.

We hebben vorig jaar in februari het debat over energiearmoede afgesloten met een motie van aanbeveling aan de regering, die natuurlijk betrekking had op verschillende beleidsdomeinen, maar waarvan een groot deel te maken had met wonen. De voorbije weken verschenen in de pers artikels over Vlaamse gezinnen die nog altijd

geconfronteerd worden met betalingsproblemen wat energie betreft, en dan wel worden doorverwezen naar intercommunales, die als netbeheerders verplicht zijn gas en elektriciteit te leveren. Dat is toch een teken aan de wand dat we nog een hele weg af te leggen hebben.

In die motie bevalen we de regering verschillende maatregelen aan, waarvan er een jaar later vrij veel zijn uitgevoerd, zowel door minister Peeters als door anderen. Het ging voornamelijk om bevoegdheden van minister Peeters, maar alles wat betrekking heeft op wonen en zeker op de socialewoningbouw valt onder uw bevoegdheid, mijnheer de minister. We hebben onlangs vernomen dat u een eenmalige investering heeft gedaan om stookolieketels te vervangen. Dat is een van de vele dingen die in die motie stonden. Ik zou dan ook de vraag willen stellen hoe het een jaar na die motie van aanbeveling zit met al die andere zaken die we daarin hebben gesuggereerd.

Ik heb begrepen dat er een renovatieprogramma zal worden opgezet vanuit het departement Energie met de bedoeling er tegen 2015 in te slagen alle woningen met enkel glas te voorzien van hoogrendementsdubbelglas. Ik heb vernomen dat u iets wil doen inzake stookolie. Ik vraag me echter af waarom dat ook niet gebeurt voor enkel glas in de gesubsidieerde sector. Ik weet wel dat daarvoor middelen nodig zijn. Volgens mij zou die eenmalige financiering perfect mogelijk zijn door te putten uit het Fonds voor de Huisvesting, zoals in het verleden nog gebeurd is. Op die manier kunnen we versneld een inhaalbeweging maken, zodat het doelpubliek in de socialewoningbouw minder geld moet uitgeven aan energie. Dat is voor ons allemaal zinvol, maar voor dat publiek zeker. Uiteindelijk huren die mensen die woning, ze kopen ze niet. Daar is zeker een opdracht voor ons weggelegd.

Mijnheer de minister, welke maatregelen zult u nemen? Welk stappenplan voorziet u om de concrete aanbevelingen uit die motie te realiseren? Bent u bereid om te onderzoeken of het mogelijk is om uit het Fonds voor de Huisvesting een eenmalige uitgave te doen om enkel glas in de socialewoningbouw te vervangen door dat hoogrendementsglas? Kan het Vlaamse Gewest eveneens gebruik maken van de premies die de netleveranciers vandaag ter beschikking stellen om dat enkel glas te vervangen door hoogrendementsdubbelglas? Ik moet namelijk zeggen dat ik aangenaam verrast ben als ik die bedragen zie, die sinds begin dit jaar ook enorm zijn verhoogd. De vraag is in welke mate we daar een 'en-enverhaal' kunnen krijgen.

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

**Mevrouw Mieke Vogels:** Deze vraag klinkt me natuurlijk als muziek in de oren. Het gaat enerzijds over de resolutie energiearmoede, waar we destijds hard aan

meegewerkt hebben, en anderzijds over het terugdringen van het energieverbruik, wat ook een zeer belangrijk thema is, mijnheer de minister. Ik wil deze vraag van mevrouw Heeren, die ik volledig steun, toch even open-trekken en als kapstok gebruiken om te refereren aan het debat dat we vorige week op Batibouw hadden. De organisator van dat debat is erin geslaagd om daar een schare van heel interessante mensen samen te krijgen.

Toen ik nog lid was van de LAC's, de Lokale Adviescommissies, die moeten bemiddelen bij mensen met zware energiefacturen, heb ik ervaren dat het daar heel vaak gaat om mensen die de sociale diensten nog niet kennen, omdat ze op de privéhuurmarkt zitten. Deze mensen met een laag inkomen wonen daar in huizen die nog veel slechter geïsoleerd zijn dan in de sociale-woningbouw, een sector waarover we vorige week nog gehoord hebben dat die 'klein maar fijn is'. De grote problemen inzake isolatie en zinloos energieverbruik zitten precies op die privéhuurmarkt. Een aantal eigenaars zei vorige week ook iets wat in het verlengde ligt van wat we daarnet al zeiden, namelijk dat we een heel specifieke privéhuurmarkt kennen: een huurmarkt waar tegenwoordig alleen de laagste inkomens in terecht-komen. Er is dus eigenlijk niet veel meer te verdienen op die huurmarkt. Er worden hoe langer hoe meer huizen afgestoten en er wordt hoe langer hoe minder geïnvesteerd door de eigenaars in die privéhuurwoningen omdat die niet genoeg opbrengen en omdat hun inkomsten onvoldoende verzekerd zijn. De vraag die toen werd gesteld, was of het geen tijd werd om in Vlaanderen ook aan eigenaars in die moeilijke privéhuurmarkt premies te geven wanneer ze investeren in energiebesparende maatregelen, eventueel op voorwaarde dat ze de huur niet verhogen. Wordt het geen tijd om, gezien de specifieke huurmarkt die we hebben, premies te geven aan eigenaars die van plan zijn om hun huurwoningen te isoleren, zodat de energiefactuur van hun huurders naar beneden gaat en tegelijkertijd wordt gewerkt aan de Kyoto doelstellingen?

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Mijnheer de voorzitter, ik zou me in eerste instantie absoluut willen aansluiten bij wat mijn voorgangers hier al hebben gezegd. Ik denk dat de vraag van mevrouw Heeren vandaag meer dan actueel is. Ik was namelijk zeer verbaasd door wat ik vanmorgen op de radio heb gehoord. Er wordt heel veel moeite gedaan om mensen aan te zetten zuiniger om te springen met energie. We hebben de commissie Energiearmoede, waarin daarvoor maatregelen worden voorgesteld, zowel voor sociale woningen als voor woningen in het algemeen. Ik heb dan vanmorgen gehoord dat, mede dankzij de zachte winter, het verbruik enorm is gedaald. Dat is uiteraard ook heel goed voor de portemonnee, vooral voor mensen die betalingsproblemen hebben. Veel mensen willen daarom hun tussentijdse factuur laten dalen, maar Electrabel reageert daar heel

formeel op en zegt absoluut niet te willen ingaan op dat voorstel. Dat verbaasde mij toch ten zeerste. Mijnheer de minister, u bent minister van Sociaal Wonen, ik denk dat u misschien toch eens een initiatief kunt nemen om Electrabel aan te geven dat zo iets toch echt niet kan, zeker niet in de socialehuisvestingsmarkt. Heel veel actoren doen heel veel moeite om het energieverbruik te doen dalen, maar als consumenten dan hun tussentijdse factuur willen aanpassen, komt zonder meer de formele reactie dat men dat niet zal doen. Ik denk dat dat echt niet kan. Dat wou ik hier toch even meegeven. Ik zal deze kwestie ook aankarten bij uw collega's, mijnheer de minister.

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

**Minister Marino Keulen:** Ik zou willen beginnen met de opmerking van mevrouw De Wachter. Ik vond dat eigenlijk ook nogal boud, zoals dat heet. In een hedendaagse maatschappij verwacht ik toch andere communicatieve reflexen. Ik vind het alleszins iets om zeker en vast mee te nemen.

Ik wil voorafgaandelijk ook nog het volgende meegeven: mevrouw Vogels spreekt altijd over de socialehuisvestingssector als 'klein maar fijn', maar die sector groeit wel. Een van de dingen die het fijn heeft gemaakt, is het feit dat er tijdens de jongste jaren fors is gerenoveerd in de sector, meer bepaald 6.000 tot 7.000 woningen en appartementen. Die constructies worden dan voorzien van alle elementen die te maken hebben met duurzaam bouwen. Dat gaat dan om energiezuinigheid, isolatie en alle dingen die onder Kyoto te kwalificeren zijn.

Mevrouw Heeren, ik verwijs naar de bespreking in de commissie van 8 februari, toen de heer Sannen me heeft ondervraagd over de motie van aanbeveling. Toen al is aangetoond dat de sociale huisvesting een voortrekkersrol speelt inzake energiezuinig bouwen. Er werd aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de motie. Ik zet een en ander nog even op een rijtje. Zoals de commissie weet, zijn via onderhandelingen gunstige tarieven bij de energieleveranciers bedongen voor de huurders van sociale woningen. Intussen zijn nieuwe onderhandelingen opgestart om deze tarieven nog te verbeteren.

Op 15 december 2006 werd het subsidiebesluit goedgekeurd dat voorziet in een premie van 800 euro voor de vervanging in het sociale huurpatrimonium van oude verwarmingsketels door hoogrendementsketels. Dat is Kyoto meteen in de praktijk brengen. Het is geen studiewerk, maar daadwerkelijk iets doen aan de vermindering van de uitstoot door de techniek te optimaliseren.

In het kader van het nieuwe socialehuurbesluit wordt onderzocht op welke manier er een gedeeltelijke ver-

goeding voor investeringen in extra hoge energie-efficiëntie in de nieuwe huurprijsberekening kan worden opgenomen. Het idee daarbij is dat maximaal de helft van de besparing op de energiefactuur dankzij een verhoogde energie-efficiëntie zou kunnen worden aangerekend aan de huurder. De huurder behoudt daarbij een belangrijk voordeel en de investeerder ondervindt een grotere stimulans om dit soort investering te doen. In deze context wordt bovendien momenteel overleg gepleegd met het Vlaams Energieagentschap, onder meer om na te gaan op welke manier de uitrol van de certificering van de energieprestatie specifiek voor de sociale huursector zo vlot mogelijk kan worden georganiseerd.

Ook voor de private markt bieden we tal van instrumenten aan die een stimulans geven om het algemene energieprestatiepeil van alle woningen in Vlaanderen te verhogen. Ik denk hierbij aan de VAP en de nieuwe renovatiepremie. Verhuurders die een pand verhuren via een SVK, mevrouw Vogels, kunnen ook de aanspraak maken op de VAP, ongeacht of ze nu zestien of twee woningen hebben. Doordat er wordt verhuurd via een SVK, wordt vaak nog een zwakker publiek bereikt dan dat dat gebruikelijk instapt in de sector van de sociale huisvesting. Het zijn echt de allerswaksten die bij de SVK's onderdak krijgen. Ook het stelsel van goedkope sociale leningen die voor renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, bestaat nog en is populair.

Een laatste punt betreft de onderhandeling met de netwerkbeheerders over een verhoogde premie voor dakisolatie en het vervangen van enkel glas door hoogrendementsglas. Gisteren nog is er opnieuw overlegd om de precieze modaliteiten vast te leggen en is een overeenkomst bereikt over de hoogte van de premies: voor dakisolatie zal een premie van 6 euro per vierkante meter worden toegekend door de netwerkbeheerder en voor het plaatsen van hoogrendementsglas gaat het om een premie van 30 euro per vierkante meter. Dat is het drievoudige van de normale premie.

Tot slot kom ik tot uw specifieke vraag om middelen uit het Fonds voor de Huisvesting vrij te maken om in alle sociale woningen enkel glas te vervangen door hoogrendementsglas. Ik vermoed dat men zich nogal eens verkijkt op de kostprijs van een dergelijke operatie. Ik heb de VMSW de berekening laten maken. Enkel en alleen het vervangen van enkel glas door hoogrendementsglas zou een investering vergen van om en bij de 120 miljoen euro. Bovendien moet men er rekening mee houden dat het vaak aangewezen is om dergelijke maatregelen meteen op te nemen in een totale renovatie, waarin ook voorzien wordt in bijvoorbeeld dakisolatie, renovatie en isolatie van de muren, wat de kostprijs nog doet oplopen. In het Fonds voor de Huisvesting zit momenteel circa 4,5 miljoen euro, dat bovendien ook voor andere initiatieven moet worden gebruikt, zoals ADL-woningen. U begrijpt dan ook dat dit niet de meest aangewezen weg is. Het is

een interessant idee, maar niet de meest efficiënte om energie-investeringen te financieren.

In de motie van aanbeveling wordt ook verwezen naar het FFEU. Dat is mijns inziens ook een beter kanaal. In het kader van de begrotingscontrole 2007 heb ik voorgesteld om, conform de motie, middelen op het FFEU vrij te maken. Ik deel uw bekommernis dat er voor energie-investeringen een energie-investeringsprogramma moet worden ontwikkeld voor de socialewoningbouw. Ik hoop mijn collega's in de Vlaamse Regering van die noodzaak te kunnen overtuigen. Ik doe dan ook een oproep aan de hele commissie, en zeker aan diegenen die in de meerderheid zetelen, om de vertegenwoordigers van die fracties in de regering mee te overtuigen van dit denkkader. Op die manier kunnen stappen voorwaarts worden gezet. Als we de totale kostprijs van isolatie in rekening zouden brengen, inbegrepen het hoogrendementsglas, dan komen we aan 750 miljoen euro. Dat betekent, gespreid over 5 jaar, 150 miljoen euro per jaar, wat gigantische bedragen zijn. Via het FFEU kunnen we een aantal dingen versnellen, ook via ons regulier renovatieprogramma, waarin 6.000 tot 7.000 woningen en appartementen op jaarbasis worden gevat.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mijnheer de minister, wat het FFEU betreft, heb ik de indruk dat het geld al verschillende keren is uitgegeven. Ik weet niet hoeveel geld er precies inzit, maar ik zal het navragen bij mijn fractie. Misschien is het geld al uitgegeven.

Ik ben mij ervan bewust dat dit het enorm veel kost. Als het voor niets kon, dan was het al lang gebeurd. We hebben natuurlijk ook een verantwoordelijkheid. We hebben ons ingeschreven in Kyoto en het Vlaams Parlement heeft het Energieprestatiedecreet goedgekeurd. Daarin staat dat tegen 2008 of tegen 2009 ten laatste alle woningen die worden verhuurd – en daar valt socialewoningbouw ook onder – eraan moeten voldoen.

U hebt gelijk dat er projecten in de pijplijn zitten voor renovatie. Gelukkig worden daar alle principes op toegepast. Ik heb geen zicht op de woningen die morgen niet toe zijn aan renovatie en daar maak ik me zorgen over. Een groot aantal woningen staat niet dadelijk op de lijst van zware renovatie en kan gerust nog 20 jaar mee, maar er is toch geen dubbel glas in geplaatst. In 1995 of 1996 werden in Tienen bijvoorbeeld nieuwe woningen gebouwd waarin elektrische verwarming is geïnstalleerd. U houdt het niet voor mogelijk, maar het is amper acht jaar geleden. Ik wil mijn goede wil wel tonen en ik denk ook dat dergelijke dingen niet meer gebeuren, maar die woningen zijn kwalitatief goed en gaan gerust nog dertig of veertig jaar mee met enkel glas.

De vraag is hoe we die beweging op gang kunnen brengen, wetende dat dit om financiële redenen niet op

één jaar kan. We moeten de eerlijkheid hebben om te voorzien in een stappenplan, al loopt dat over vijf, zeven of tien jaar. Dat dit geld kost, weet ik, maar we hebben nu eenmaal het decreet goedgekeurd. Iedereen is naar de film gaan kijken en vindt het een hot item. We moeten dan ook zelf onze nek uitsteken. Ik begrijp dat het om veel middelen gaat en het is niet alleen uw verantwoordelijkheid. Ik zal er in elk geval ook een lans voor breken. Wellicht moet er ook een en ander gebeuren in de sector van de school- en openbare gebouwen. Op een paar jaar tijd kan niet alles worden veranderd, maar er kan wel een aanzet worden gegeven.

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw Heeren, dat wordt algemeen gedragen in de commissie. We staan ook niet met lege handen. Er gebeurt al veel en dat mogen we niet minimaliseren. Het is inderdaad gek dat tien jaar geleden nog elektrische verwarming is geïnstalleerd. Ik ben geen ingenieur of architect, maar ik ben een mens in de wereld en gezond verstand hebben is soms waardevoller dan heel erg doorstuderen: sommigen dreigen daardoor het contact met de echte wereld te verliezen. We hebben al een aantal stappen gezet, maar we moeten er nog mee doorgaan. Het FFEU is een middel om bepaalde zaken te versnellen.

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

---

**Vraag om uitleg van mevrouw Joke Schauvliege tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de mogelijkheid voor gemeentebesturen tot het verkopen van bouwgronden onder de schattingsprijs**

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

**Mevrouw Joke Schauvliege:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, betaalbare huisvesting is ook een hot item. Alle partijen hebben dit naar aanleiding van de verkiezingen hoog op de agenda geplaatst. Het is ook uitdrukkelijk opgenomen in het Vlaamse regeerakkoord.

Ondertussen is de Vlaamse Regering halfweg. Iedereen zoekt, ook de lokale besturen, naar manieren om iets te doen aan betaalbare bouwgronden. Een aantal instrumenten waarover lokale besturen beschikten, is teruggeschreefd. Ik geef het voorbeeld van het dienstorder van minister Van Mechelen waarin staat dat de stedenbouwkundige verordeningen die een verplicht percentage sociale woningen opleggen, niet kunnen. Lokale besturen kunnen dit niet uitvaardigen. Minister Van Mechelen heeft ook gezegd dat de lokale besturen hun eigen gronden zo snel mogelijk op de markt moeten brengen. Als

dit echter aan de marktprijs gebeurt, dan zal dit de prijs van de gronden niet drukken.

Sommige gemeentebesturen zijn creatief en zoeken naar oplossingen om de eigen bevolking en jonge gezinnen de mogelijkheid te geven om een betaalbaar stukje bouwgrond te kopen. Zo heeft de stad Genk het initiatief genomen om een aantal bouwpercelen dat ze in eigendom heeft, te verkopen aan 90 percent van de schattingsprijs. Dat is voor de kandidaat-kopers een opportuniteit en goedkoper dan dat ze de grond aan de marktwaarde zouden moeten kopen. Uiteraard moeten de kandidaten aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo mogen ze nog geen stuk bouwgrond bezitten, mogen ze de grond niet meteen doorverkopen enzovoort. Dit lijkt me een mogelijkheid voor een lokaal bestuur om te werken aan het aanbod van betaalbare bouwgronden. Er zijn nog andere mogelijkheden, waarvoor ik verwijs naar het voorstel van resolutie in verband met betaalbare bouwgronden, dat ter bespreking ligt in de commissie voor Ruimtelijke Ordening.

Mijnheer de minister, hoe staat u tegenover het initiatief van de stad Genk? De stad zegt zelf dat dit op het randje is van wat kan en niet kan. Als bestuur is men immers gebonden aan de schattingsprijs. Wat is uw standpunt? Hebt u kennis van andere openbare besturen die bouwgronden aanbieden onder de schattingsprijs of aan meer betaalbare voorwaarden? Hebt u andere specifieke initiatieven genomen om lokale besturen die dergelijke initiatieven nemen, te ondersteunen?

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

**Minister Marino Keulen:** Ik steun Genk. Ik kan niet duidelijker zijn. Ik sta achter Genk. Ik kom zelf ook uit een grensgemeente met vastgoedprijzen die vergelijkbaar zijn met de prijzen hier in de Rand rond Brussel. We weten dus hoe moeilijk het is voor Jan Modaal – en dan neem ik Jan Modaal als een jong gezin met twee inkomens, dat op eigen kracht zijn toekomst probeert uit te bouwen en aan de weg wil timmeren. Initiatieven zijn zeer welgekomen. Ik zal zeker en vast in mijn hoedanigheid van minister van Wonen maar ook als minister van Binnenlands Bestuur – en dus als toezichthouder op de lokale besturen en dus ook van de stad Genk – Genk geen strobreed in de weg leggen.

Het initiatief van Genk is niet nieuw, denk maar aan de ‘sociale’ verkavelingen van huisvestingsmaatschappijen en gemeenten. Het kan alvast op mijn appreciatie rekenen, mevrouw Schauvliege. Een dergelijk initiatief moet uitgaan van een lokale afweging van aanbod en specifieke behoefte en wint aan belang naarmate er een bredere doelgroep wordt bereikt en vooral naarmate er ook voldoende aanbod voor beschikbaar is. Zolang de toewijzing transparant, objectief en voor iedereen ge-

lijk gebeurt, zie ik ten aanzien van de begunstigden geen enkel probleem.

Het verdient zeker aanbeveling dat een gemeente actief een lokaal woonbeleid voert met als doel de creatie van woonmogelijkheden voor alle sociale geledingen van de bevolking. Dat is een goede filosofie. Een gemeente probeert hier zelf om via de sociale huisvesting de zwakkere inkomens te helpen. In dit geval draag je bij tot de eigendomsverwerving door de middengroepen. Dat is de droom van elke Vlaming en dus ook van elke Limburger: de ‘baksteen in de maag’.

In Limburg zitten we trouwens op een eigendomsquotum van 82 percent. Dat is het hoogste van heel Vlaanderen en ook van heel België.

Het antwoord op vraag 2. Onroerend goed te koop aanbieden ‘tegen betaalbare voorwaarden’ is een taakstelling uit het totaalpakket van initiatieven en maatregelen waar een gemeente voor staat binnen de haar toegewezen regisseursrol met betrekking tot het lokale woonbeleid. Deze taak is omschreven in de wooncode. De gemeente moet de regisseur zijn van het lokale woonbeleid. Genk brengt hier zijn regierol in de praktijk. Ik ben een ‘communalist’. Ik geloof heel sterk in het lokale bestuur. Dit is een manier om het beginsel van de subsidiariteit, zoals men het met een vakterm noemt, in de praktijk om te zetten.

Bij de verkoop van een gemeentelijk patrimonium is het algemene principe dat dit moet gebeuren rekening houdend met de schattingsprijs, en die moet worden vastgesteld door een erkende schatter. Van dit principe kan worden afgeweken op basis van draagkrachtige motieven. Niet alleen het algemene belang, maar bijvoorbeeld ook, zoals in dit geval, het gemeentelijke belang kan hierbij een motivering zijn. Mijn administratie Binnelands Bestuur bevestigt mij in deze van geen enkele onwettigheid of klacht op de hoogte te zijn. Ik kan hier dus praten met de twee petjes op mijn hoofd. Ik wil ook positief zijn ten aanzien van Genk: ik vind dat een goed initiatief.

Ook binnen de socialehuisvestingssector worden voor zowel de grond bij sociale koopwoningen als voor sociale kavels verkoopprijzen gehanteerd die tot ruim beneden de schattingsprijs liggen. De verkoopprijs van sociale kavels wordt er bepaald tussen minimum 50 en maximum 85 percent van de venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop. De venale waarde dient als de marktwaarde te worden begrepen.

Eenzelfde werkwijze geldt hier als voor de verkoop van grond bij koopwoningen. Bovendien stellen socialehuisvestingsmaatschappijen naast de door Genk geciteerde voorwaarden – geen ander onroerend goed bezitten, niet mogen doorverkopen en de plicht om er binnen een

bepaalde termijn op te bouwen en te wonen – ook inkomensvoorwaarden voor kopers van sociale kavels. Dergelijke voorwaarden bieden meer garanties voor een doelgroepgerichte toewijzing.

Vraag 3. Lokale besturen beschikken over een aantal inzetbare instrumenten vanuit het woonbeleid in het kader van het grond- en pandenbeleid. De voorbeelden zijn hier: de subsidies die ze van ons kunnen krijgen voor de verwerving van gronden en realisaties van sociale projecten in de uitvoering van het investeringsprogramma van de VMSW, dat is de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de opvolger van de vroegere Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de VHM. Naast de subsidies voor de verwerving kan men ook projectsubsidies krijgen: subsidies voor de aankoop van gronden, voor het bouwrijp maken van die gronden, voor de aanleg van infrastructuur en voor de bouw van sociale woningen. Dan is er Vlabinvest, specifiek voor de regio Vlaamse Rand – maar ondertussen is dat een flink stuk geworden van de provincie Vlaams-Brabant. En dan zijn er ook nog bijzondere instrumenten in de sfeer van de publiek-private samenwerking zoals PPS-projecten en CBO, Constructieve Benadering Overheidsopdrachten. Ten slotte is er de toepassing van de principes van erfpacht, het recht van opstal, de uitoefening van het recht van voorkoop, de heffing op onbebouwde percelen enzovoort. Dat zijn allemaal mogelijkheden om een huisvestingsbeleid te voeren. Al die instrumenten uit het huisvestingsbeleid, de ruimtelijke ordening en de fiscaliteit komen in aanmerking voor het voeren van een gericht grond- en pandenbeleid. En hier speelt opnieuw de lokale autonomie: men moet zelf zijn accenten kiezen.

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

**Mevrouw Joke Schauvliege:** Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord. U zegt dat u het een goed initiatief vindt en dat u het steunt en dat u een ‘communalist’ bent. Dat siert u. Het is goed dat u die initiatieven van de lokale besturen ten behoeve van de middengroepen steunt. Het zijn vooral die middengroepen die het moeilijk hebben. Iemand die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning heeft mogelijkheden. Er zijn daar ook wachtlijsten, maar dat is een heel andere discussie. Die middengroepen willen graag een stuk grond verwerven en willen graag bouwen. Deze initiatieven zijn daarop gericht. En deze gemeenten hebben het niet gemakkelijk. U hebt zelf ervaring op het lokale niveau: er zijn wel een aantal instrumenten, maar die zijn eerder beperkt. Men moet echt wel voldoende knowhow in huis hebben binnen de besturen om effectief ook op die markt te treden en gronden aan te kopen en te verkopen. Het is allemaal niet zo evident. Het lijkt mooi op papier maar mijn ervaring leert mij toch dat veel lokale besturen worstelen met de vraag hoe ze dat in de praktijk moeten omzetten.



Mijnheer de minister, u zegt dat u niet optreedt tegen deze initiatieven en dat u zelf geen initiatieven zult nemen. En u zegt dat het objectief en transparant moet zijn. Dat is zeer goed, maar ik stel wel de vraag: wat als een kandidaat-koper die bereid is om die schattingsprijs te betalen, juridische stappen onderneemt tegen de lokale besturen? Wat zal daarvan de uitspraak zijn? Zeker gelet op het feit dat wij toch een aantal voorschriften hebben die zeggen dat je, behoudens grondige redenen, voor de schattingsprijs moet verkopen. Dit zal goed moeten worden uitgewerkt, om te vermijden dat daar door eventueel andere kandidaat-kopers beroep tegen wordt aangetekend.

Ik hoop dat dergelijke voorbeelden ook in andere gemeenten kunnen worden gevolgd. Ik blijf herhalen dat het niet zo evident is, zeker ook voor kleine gemeentebesturen: daar op die manier mee omgaan en er op tijd bij zijn als er interessante gronden te koop worden aangeboden en die gronden dan voldoende kunnen financieren, zodat ze voor een realistischere prijs aan de kandidaat-kopers uit de middengroepen kunnen worden verkocht.

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

**De heer Tom Dehaene:** Ik wil zeer kort aansluiten bij een van de bedenkingen van mevrouw Schauvliege. Juridische zekerheid is zeer belangrijk, ook voor de lokale besturen. Hoever mag men gaan? Nu gaat men tot 90 percent. Maar wat als er iemand naar 40 percent gaat? Dat lijkt misschien absurd, maar ik zou er toch voor durven pleiten om daarover duidelijkheid te creëren en eventueel een omzendbrief of iets dergelijks te maken. U zegt dat het principe is dat men verkoopt voor de schattingsprijs. Het is meer dan een principe. Het is decretaal bepaald. We moeten duidelijkheid creëren over de formules die mogen gehanteerd worden, en zeker over de percentages. Duidelijkheid voor de kopers, dat is allemaal goed en wel, maar ik weet niet of dat allemaal zo duidelijk is voor de gemeentebesturen als er iemand klacht indient.

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

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw Schauvliege en mijnheer Dehaene, ik maak een algemene overweging die u ook kent: je kunt van de wetgeving afwijken in het kader van het algemene belang. Maar dan moet je dat goed motiveren, goed omschrijven, goed aangeven. Dan zal daar inderdaad een stuk statistiek moeten worden bijgevoegd, bijvoorbeeld over de migratie, om aan te geven dat er een grote druk is, dat het vanuit de gemeenten zelf voor jonge gezinnen heel moeilijk is om daar aan de bak te geraken. Je moet dat goed onderbouwen. Het is ook in deze wetgeving voorzien dat je kunt afwijken in het kader van wat wordt omschreven als het gemeentelijke en het algemene belang. Het algemene belang is dan als het gemeentelijke belang te begrijpen. Dat is meer dan alleen maar een beroep doen op die bepaling.

U vraagt, mevrouw Schauvliege, of ze dat weten. Wij zijn volop bezig met de opleiding van huisvestingsconsulenten. Die opleiding loopt als een trein. Intussen zijn er een 220, 230 opgeleid. Er zijn 308 steden en gemeenten in Vlaanderen. Ik geloof heel sterk in die opleiding. Ik heb het hier ook al vaker gezegd: op te veel plaatsen blijft huisvesting nog te zeer beperkt tot ruimtelijke ordening. Van bouwvergunningen worden louter het stedenbouwkundige aspect en de ruimtelijke planning belicht. Wij weten allemaal dat huisvesting méér is dan ruimtelijke ordening. In die opleiding tot huisvestingsconsulent wordt dat duidelijk meegegeven. Dat is investeren in expertise, in knowhow. De functie van huisvestingsambtenaar is, net zoals die van mobiliteitsambtenaar, jeugdconsulent en cultuurfunctionaris, vandaag voorzien in de gemeentelijke organogrammen. Dat is een heel belangrijke portefeuille.

Daar komt bij dat ik het IVA Wonen heb gevraagd om een soort van syllabus 'Lokaal woonbeleid' uit te werken. Dat gebeurt onder leiding van Hugo Beersmans, en het wordt uitgewerkt door de Limburger Dirk Pairoux. Die man heeft daar goede ideeën over. Hij werkt dat uit als een voorbeeld voor de lokale besturen. De syllabus zal niet enkel in Limburg kunnen worden geraadpleegd maar komt, goedgehartig als wij zijn, ook voor de rest van Vlaanderen beschikbaar. Deze materie is – en daar hebt u een punt – in heel wat gemeenten nog vrij onontgonnen terrein. Zo brengen wij daar wat dynamiek in tot stand.

**Mevrouw Mieke Vogels:** Kan een gemeente als Genk dat recht beperken tot haar eigen inwoners?

**Minister Marino Keulen:** Je kunt daar de band met de gemeente laten spelen.

**Mevrouw Mieke Vogels:** Is dat dan geen discriminatie? Niet alle gemeenten beschikken over dergelijk onroerend goed.

**Minister Marino Keulen:** Je kunt lokale binding als een argument laten spelen. Die gronden moeten worden uitgerust. Dat gebeurt met de algemene middelen, dus ook met belastinggeld van de mensen die daar wonen. Dat kan een element zijn om te zeggen dat je een aantal jaren in de gemeente moet hebben gewoond.

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

**Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het uitblijven van uitvoeringsbesluiten voor het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking**

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Mijnheer de voorzitter, het decreet heeft een van de langste titels. Het mooie ervan is wel dat de maatregelen die in het decreet staan zeer visueel en zeer duidelijk zijn in de titel, terwijl ze op het terrein echt wel effect kunnen hebben.

Mevrouw Heeren, mevrouw Guns en ikzelf hebben zeer lang aan dit decreet gewerkt. Er steken een aantal heel mooie middelen in, ik haal ze straks even aan. Het is ook belangrijk dat we aangeven dat iedereen op dezelfde golflengte zit. We hebben onder andere de Wooninspectie een aantal keren op bezoek gehad. We hebben kunnen vaststellen dat er een eerste stap is gezet naar de uitbreiding van het aantal wooninspecteurs, volgens mij een zeer belangrijke stap in dit dossier. Het zijn namelijk die mensen die op het terrein nodig zijn om de uitvoering te kunnen realiseren.

Dit decreet brengt toch een aantal ingrijpende wijzigingen aan in het Kamerdecreet en in de Vlaamse Wooncode. Ik wil toch graag een aantal middelen zeer kort vermelden. Ik denk dat het heel belangrijk is dat er, wat de kwaliteitsbewaking betreft, middelen zijn om de slagkracht te doen toenemen. Enerzijds is er de gerechtelijke weg: ons decreet biedt de mogelijkheid om herstellervordering op te leggen, waardoor eigenaars via de rechtbank kunnen worden verplicht om hun woning te laten voldoen aan de kwaliteitsnormen. Indien de eigenaar dat niet doet, kan men nog een stap verder gaan door het opleggen van een dwangsom. Er kan zelfs worden overgegaan tot het uitvoeren van de nodige werken, waarna de kosten worden verhaald op de eigenaar.

Wat ook heel belangrijk is, is dat de slagkracht en de armslag van de burgemeester kan toenemen, want dat was in de praktijk vaak nog een zeer groot probleem. Als er nu echt een gevaar is inzake veiligheid of een probleem inzake kwaliteit, dan kan de burgemeester de nodige maatregelen treffen. Er kan zelfs verder worden gegaan: de eigenaar die heeft nagelaten om aan die kwaliteitsnormen te voldoen, kan zelfs opdraaien voor de herhuisvestingskosten. We hebben ook strafrechtelijk

een aantal zaken kunnen invoeren. Ik denk dat met dit decreet heel mooi werk is geleverd.

Mijnheer de minister, het decreet verscheen op 5 oktober 2006 in het Belgisch Staatsblad, maar tot op heden zijn er geen uitvoeringsbesluiten, die uiteraard toch wel noodzakelijk zijn om te kunnen voort werken in de goede richting. Daarom had ik u graag de volgende vragen gesteld.

Wanneer zult u de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten voorleggen aan de Vlaamse Regering opdat het vermelde decreet uitwerking kan hebben en ook effectief kan worden gestart met het opkrikken van de woonkwaliteit op het terrein? Wat is de reden waarom tot op heden geen uitvoering is gegeven aan het decreet? Wat werd er ondertussen reeds ondernomen om die nodige uitvoeringsbesluiten te laten goedkeuren door de Vlaamse Regering?

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Ik sluit me volledig aan bij wat mevrouw De Wachter heeft ingebracht. Pasen is bijna in zicht, mijnheer de minister, misschien is het wel mogelijk om tegen Pasen die uitvoeringsbesluiten klaar te hebben.

**Minister Marino Keulen:** Het mogen zeker geen vijgen na Pasen worden, om mevrouw Vogels hardop te citeren.

U hebt daar hard aan gewerkt, maar wij hebben daar ook hard aan gewerkt. U weet dat ik eigenlijk de bedoeling had om dit als ontwerp in te dienen. Het kabinet heeft ook een grote bijdrage geleverd aan de redactie. Ik vind dat goed, omdat ik daar zelf voor 200 procent achter sta. Daarover mag nooit een seconde twijfel bestaan.

Wat is er nu gebeurd? De administratie heeft een ontwerp van besluit aan de Vlaamse Regering voorbereid. Er zijn slechts twee inhoudelijke uitvoeringsbepalingen vereist en één inwerkingtredingsbepaling. De eerste uitvoeringsbepaling werkt een ongewenst effect weg van BBB, Beter Bestuurlijk Beleid. De wooninspecteurs krijgen opnieuw de bevoegdheden in de administratieve procedure voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen. Deze waren ze verloren door de opsplitsing van de dienst in een IVA Wonen en een IVA Inspectie. Dat was een onbedoeld neveneffect, maar nu kunnen de wooninspecteurs opnieuw ten volle hun rol spelen.

De tweede uitvoeringsbepaling kadert binnen artikel 15, paragraaf 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. In dit artikel kan de burgemeester bevelen dat sommige herstellingswerken binnen de 15 dagen moeten worden uitgevoerd. Het zou de gewestelijk ambtenaar zijn die

moet controleren of deze werken uitgevoerd zijn. In het uitvoeringsbesluit zal een meldingsplicht worden opgenomen voor de eigenaar. Dit vereenvoudigt aanzienlijk de opdracht van de gewestelijk ambtenaar.

Het beperkt aantal uitvoeringsbepalingen mag niet uit het oog doen verliezen dat er voor de inwerkingtreding nog andere maatregelen moesten worden genomen. De administratie trof het afgelopen jaar de praktische voorbereidingen voor de inwerkingtreding van het decreet, zowel binnen het agentschap Wonen Vlaanderen, als binnen het agentschap Inspectie RWO. Dit houdt in dat er wooninspecteurs opgeleid werden, dat er modellen voor de verschillende nieuwe taken zijn opgemaakt en dat er andere praktische schikkingen zijn getroffen die nodig zijn om dat allemaal in de praktijk omgezet te krijgen, om al die verdienstelijke dingen die in het decreet zijn opgenomen, te kunnen operationaliseren.

Ook werden binnen het agentschap Inspectie RWO afspraken gemaakt over de taakverdeling. Het uitbrengen van herstellvorderingen die bij de rechtbank moeten worden ingeleid zal door de wooninspecteur gebeuren op provinciaal niveau. Dat moet ook allemaal worden geregeld. Het opvolgen van de gerechtelijke herstelmaatregelen – dan hebben we het over betekening, inning van dwangsommen, inschrijven van de hypotheek en ambts-halve uitvoering – zal centraal in Brussel gebeuren.

Ten slotte moesten ook de nodige budgettaire maatregelen worden genomen. De mogelijkheid tot het vorderen van herstelmaatregelen impliceert dat de Wooninspectie als eisende of verwerende partij betrokken kan raken in rechtsgedingen, dat vervolgens gerechtelijke uitspraken via gerechtsdeurwaarders zullen moeten worden betekend en dat daarna dwangsommen zullen moeten worden geïnd. Kortom: de inwerkingtreding heeft ook financiële repercussies en dit zowel aan de ontvangsten als aan de uitgavenzijde. Deze budgettaire implicaties waren nog niet opgenomen in de initiële begroting van 2007 omdat de voorstellen vóór 12 juni 2006, dat is nog voor de goedkeuring en afkondiging van de decreetwijziging, moesten worden ingediend. In het kader van de begrotingscontrole 2007 heeft de administratie nu de nodige voorstellen geformuleerd, zodat er geen budgettair beletsel meer zal zijn voor de toepassing van het nieuwe instrumentarium. Hierbij zullen er geen bijkomende middelen worden gevraagd, maar is het Herstelfonds, dat in het kader van Ruimtelijke Ordening is opgericht, opengetrokken naar de beleidsdomeinen Wonen en Onroerend Erfgoed.

Zoals gesteld in het antwoord op de eerste twee vragen, zijn de nodige voorbereidingen terzake getroffen. Momenteel wordt de nota aan de Vlaamse Regering opgesteld, om het ontwerpbesluit ter principiële goedkeuring te kunnen voorleggen aan de Vlaamse Regering. Dat zal binnen zeer korte termijn gebeuren, maar eerst

moesten nu eenmaal een aantal dingen worden geregeld. We hebben zeker niet stilgezeten of met de duimen zitten draaien.

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Bedankt voor het antwoord, mijnheer de minister, waarin u hebt aangegeven wat er al is gebeurd en wat er allemaal moest gebeuren. U hebt ook gezegd dat dit niet alleen een kwaliteitsvolle commissie is, maar ook een zeer snelle commissie. Dat nemen we zeker en vast mee. We blijven ook zeer waakzaam, maar ik denk dat de minister dat ondertussen wel doorheeft. Ik zou u willen vragen, mijnheer de minister, om ervoor te zorgen dat het geen vijgen na Pasen worden, dat er inderdaad wordt verder gewerkt en dat het decreet zeer snel kan worden uitgevoerd. Ik zal daar, samen met andere collega's, zeker op toezien. Na de paasvakantie zullen we nagaan hoe ver we staan en bekijken wat er nog moet gebeuren.

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

**Vraag om uitleg van mevrouw Hilde De Lobel tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de huurwethervormingen van federaal minister Onkelinx**

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

**Mevrouw Hilde De Lobel:** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in de Kamer werd vorige week het wetsontwerp van minister Onkelinx goedgekeurd dat de bestaande huurwetgeving hervormt. Ik denk dat de wet het best samen te vatten is onder de titel die Het Laatste Nieuws gebruikte: 'De nieuwe huurwet wordt strenger'. Het ontwerp omvat onder meer de verplichte affichering van huurprijs en gemeenschappelijke kosten, de vermindering van de huurwaarborg en de verplichting van schriftelijke huurovereenkomsten. Het is duidelijk dat minister Onkelinx de bedoeling heeft deze nieuwe huurwet nog voor de verkiezingen door het parlement te jagen.

Het moest allemaal zeer snel gebeuren. Er was geen sprake van enig overleg met de sector of van hoorzittingen. Slordigheden in de tekst tonen ook aan dat deze wet halsoverkop is ineengebokst. Zo werd na het advies van de Raad van State een bijkomende bepaling toegevoegd, waarbij de gemeentebesturen de bevoegdheid werd toegekend om alle eigenaars te verplichten 14 dagen voor het afsluiten van de huurovereenkomst het pand in te schrijven in een nieuwe gemeentelijke databank voor kandidaat-huurders. Deze bepaling

moest er te elfder ure door middel van een amendement van de meerderheid weer worden uitgehaald, omdat overduidelijk was dat deze materie ressorteert onder de bevoegdheid van de gewesten, en dat de Raad van State brandhout zou hebben gemaakt van deze bepaling.

Algemeen zijn de ingrepen die er nog in blijven staan zijn, veel fundamenteeler dan wat de federale regering in oktober had aangekondigd en dreigen de nieuwe bepalingen vooral te leiden tot onvermijdelijke prijsstijgingen en tot een verregaande collectivisering van de huurmarkt. Nochtans hebt u, mijnheer de minister, in uw beleidsbrief en in verschillende antwoorden en toespraken, de privéhuurmarkt toch altijd erkend als een zeer actieve en noodzakelijke partner in ons woonbeleid. Zelfs mevrouw Vogels heeft dat daarnet nog benadrukt, inhakend op de Kyoto-normen.

Vanuit de sector werd dan ook bijna unaniem negatief gereageerd op het nieuwe ontwerp. Het Algemeen Eigenaarsyndicaat startte een petitie tegen de plannen van minister Onkelinx. Ook de CIB, de beroepsvereniging van vastgoedmakelaars, startte op zijn beurt een petitie. De eigenaars vrezen dat de wet de last van de verhuurders zal verzwaren en dat ze minder geneigd zullen zijn te investeren in hun panden, met als gevolg een verder inkrimpende markt en hogere huurprijzen. Ook de CIB vreest dat de verhuurders nog verder zullen worden afgeschrikt door het ontwerp en zullen kiezen voor het verkopen van hun woning, wat dan weer zal leiden tot een verkleining van de huurmarkt, met alle gevolgen van dien.

Ook de huurdersbonden, de andere kant van het huurcontract, zijn evenwel niet positief. Mevrouw Van Beurden van de Turnhoutse huurdersbond verklaarde in de pers dat ze vreest dat de huurwet een negatief effect zal hebben. Ze stelt het volgende: “Volgens mij gaan veel verhuurders hun prijzen verhogen om kansarmen en allochtonen af te schrikken. Bij elke wetswijziging die de verhuurder nieuwe verplichtingen oplegt of die bestraffende maatregelen invoert, zien we een inkrimping van de huurmarkt.” De heer Inslegers van de federatie van de huurdersbonden heeft vooral kritiek op het gedeelte dat bepaalt dat de mondelinge huurovereenkomsten algemeen worden omgezet in schriftelijke. Hij vreest dat daardoor de huurprijzen de hoogte zullen ingaan of langlopende huurovereenkomsten plots zullen worden opgezegd. Ook federaal parlementslid Verherstraeten had kritiek, meer van algemene aard. In een groot artikel in de pers stelt hij: “De nieuwe huurwet is asociaal. Ze zal de huurprijzen fors doen stijgen en het aantal huurwoningen doen dalen.”

Uit al die opmerkingen en kritiek blijkt dat het nieuwe ontwerp van huurwet rechtstreeks gevolgen zal hebben op de huurmarkt in Vlaanderen, en dus op uw beleidsdomein Wonen, mijnheer de minister. We hebben vorige week in deze commissie een zeer interessante gedachte-

wisseling gehad, waarbij ik enkele opmerkingen heb genoteerd. U zei dat uw beleid ten opzichte van de privéhuurmarkt niet als uitgangspunt moet hebben de verhuurders voortdurend tegen de haren in te strijken. De verhuurder, zei u nog, moet een perspectief hebben op rendement, anders haakt hij af. Mevrouw Heeren sprak in diezelfde zin. Ze zei: “Investeren in onroerend goed moet een interessante belegging zijn en blijven” en “Ook van het federaal niveau zouden we incentives moeten verwachten in die zin.” Mevrouw Sien Winters ging zelfs nog verder en zei het volgende: “Ingrepen die men doet op de huurreglementering hebben een direct effect op het aanbod van de huurmarkt. De huurmarkt krimpt in als er een te laag rendement uit verhuring komt.” Op een vraag van een collega over mogelijke incentives om de privéhuurmarkt te stimuleren, werd zelfs de mogelijkheid geopperd om de privéhuurreglementen minder streng te maken. Als de huurprijzen inderdaad beduidend zullen stijgen en het aantal verhuurders door overdreven verplichtingen verder inkrimpt, dan zullen in de eerste plaats de financieel zwakkeren uit de privéhuurmarkt worden gedreven en zal daarmee de druk op de sector sociale woningen nog verhogen en het probleem van de wachtlijsten nog vergroten.

Ik heb wat deze kwestie betreft dan ook een paar vragen geformuleerd, mijnheer de minister. Hebt u op enige wijze overleg gepleegd met minister Onkelinx over dit nieuwe ontwerp of werd u op een of andere wijze geconsulteerd? Ik geef toe dat dit een zeer hypothetische vraag is, want in de kamercommissie heeft mevrouw Onkelinx absoluut niet tegengesproken dat ze noch met de sector, noch met de gewesten, noch met iemand anders ook maar enig overleg heeft gehad.

Ik ben dus veel meer geïnteresseerd in uw antwoord op de vraag of u het niet normaal zou hebben gevonden dat u hierover was geconsulteerd, gezien de mogelijke gevolgen op het Vlaamse beleid. Hoe hebt u daarop gereageerd? Hebt u de minister zelf gecontacteerd of hebt u een ander initiatief genomen om bij die verregaande plannen betrokken te worden? Als dit wet wordt en naar de Senaat gaat, hoe zult u daarop anticiperen? Verwacht u, zoals bijna unaniem in de sector, dat er ernstige druk zal komen op de sociale woonmarkt door het inkrimpen van de private huurmarkt? Hebt u al initiatieven gepland om dat op te vangen?

Het is duidelijk dat hier geen sprake is van een bevoegdheidsconflict omdat de huurwet wel degelijk federale materie is. Het is wel duidelijk dat er een belangenconflict is. Wie zal de gevolgen dragen van deze nieuwe huurwet? Dat zal de huurmarkt in de gewesten zijn, en dus ook de sociale huurmarkt. Vindt u het niet aangewezen om het belangenconflict uit te spelen?

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

**Minister Marino Keulen:** Mijnheer de voorzitter, ik zal de vraag beantwoorden in de mate van het mogelijke. Er zitten immers een aantal aspecten in waarop ik op formele gronden niet moet antwoorden.

**Mevrouw Hilde De Lobel:** Dat weet ik.

**Minister Marino Keulen:** Ik ben echter zo niet.

Ik wil vooraf duidelijk stellen dat ik de rekening van minister Onkelinx niet maak. Dat vind ik deontologisch niet correct. Ik blijf bij mijn verhaal dat ik steeds heb verteld toen het ging over de paritaire huurcommissies. In het Vlaams Parlement is toen een goed inhoudelijk debat gehouden. Een goed huisvestingsbeleid is een en-en-verhaal waarbij eigendomsverwerving wordt gestimuleerd. Vandaag bedraagt die in Vlaanderen 75 procent en we gaan naar 80 tot 82 procent, en moeten daar nog verder mee gaan. Daarbij zijn instrumenten belangrijk die te maken hebben met ruimtelijke ordening, maar zeker zo belangrijk zijn de instrumenten die te maken hebben met fiscaliteit.

De jongste jaren was er een enorme stroomversnelling in de eigendomsverwerving. Dat heeft vooral te maken met de federale woonbonus, maar ook met Vlaamse maatregelen zoals de verlaging van de registratierechten. Dat vrijgestelde gedeelte is nu zelfs in de begroting opgetrokken tot 15.000 euro. Ook de meeneembaarheid van de registratierechten en de verrekening ervan hebben een positief effect. Dan is er nog de verlaging van de schenkingsrechten. Dat zijn allemaal elementen die de vastgoedsector een boost hebben gegeven. Ook de federale eenmalige bevrijdende aangifte – sommigen zullen het niet graag horen – heeft impulsen gegeven doordat het geld voor een groot deel is belegd in vastgoed.

We blijven met 15 procent huurders zitten. Vandaag zit 18,5 procent op de private huurmarkt, 6 procent op de markt van de sociale huisvesting en 2 procent woont collectief, bij de ouders of samen met vrienden. Op de private huurmarkt zijn huurder en verhuurder lot- en bondgenoot. Vandaag is het profiel van de huurder op de private of sociale huurmarkt quasi identiek. Het zijn vaak mensen die bepaalde incidenten, accidenten of crisistoestanden hebben meegemaakt. Sommigen moeten rondkomen met een vervangingsinkomen, anderen met een invaliditeitsuitkering en nog anderen met een pensioen. Huurder en verhuurder zijn lot- en bondgenoot. De verhuurder heeft alle belang bij solvabele huurders en daarom zijn er de huursubsidies. Omgekeerd moet de verhuurder een kwalitatief product aanbieden en daarom zijn er de renovatiepremies voor de verhuurders die werken uitvoeren aan huurwoningen. Ze kunnen die premie krijgen als ze verhuren via een SVK.

De federale regering heeft in de wet waarnaar u verwijst en die u contesteert, ook een aantal goede beslissingen

genomen. Als een verhuurder renovatiewerken uitvoert aan een huurwoning en als de verhuring gebeurt via een SVK, dan kunnen die kosten fiscaal worden afgetrokken. Woningen die gelegen zijn in een aantal zwarte punten in onze grote steden, meer bepaald in Oostende, Sint-Niklaas, Mechelen, Gent en Antwerpen, kunnen worden afgebroken en opgebouwd aan een tarief van 6 procent btw in plaats van 21 procent. Dat is een manier om verdere impulsen te geven aan de private huurmarkt.

Wat we doen met de sociale huisvesting, is de beste prijs-kwaliteitsverhouding bieden. Uit studies blijkt zelfs dat de kwaliteit beter is dan bij eigenaars van een woning. We moeten daarmee verdergaan en de inspanningen aanhouden. Die zijn zeer hoog, zelfs vijf keer hoger dan in 1999. We moeten ook de armlastige huisvestingsmaatschappijen ondersteunen als ze investeringen doen, dus als ze nieuwe woningen bouwen. Daarna moeten we hen ook steunen in hun werkingskosten als dit binnen een genormeerd kader gebeurt. Ze zitten in moeilijke papieren door arme huurders. Ze leven immers van de huurgelden.

Om de dingen waarnaar u verwijst structureel aan te pakken, moet de huurwetgeving worden gedefederaliseerd. Dat leeft nu bij alle partijen en ik zie dat ook gebeuren na de verkiezingen. Wonen is een gewestbevoegdheid, maar het is gek dat ik nu moet antwoorden op iets waarover ik niets te zeggen heb. De private huurmarkt zit de facto nog steeds op het federale niveau omdat de huurwetgeving nog altijd federale materie is. Er is echter maatwerk nodig. In Wallonië zijn er 40 procent huurders en 60 procent eigenaars. In Brussel is de verhouding 52 procent huurders en 48 procent eigenaars. In Vlaanderen gaan we naar 80 procent eigenaars en 20 procent huurders. Dat zijn andere werelden en er moet maatwerk kunnen worden geleverd. Dat lijkt mij een meer probaat middel.

Ik ga hier nu niet voor iemands plezier de rekening maken van minister Onkelinx. Ik zou het niet appreciëren als het omgekeerde zou gebeuren. Ik geef enkel mijn visie en die is mijns inziens steekhoudend en coherent. In Vlaanderen is men het er kamerbreed over eens dat de huurwetgeving moet worden gedefederaliseerd om dergelijke discussies te vermijden en om te kunnen doen wat we nodig achten.

Ik vind het al heel sterk dat de huurdersbonden mee partij kiezen voor de verhuurder. Dat was vijf jaar geleden ondenkbaar. Ik ben de eerste die in de commissie ooit heeft gepraat over het grote probleem dat zich op de private huurmarkt stelt. Ik ben voor huurdersbonden gaan spreken en heb gezegd dat er geen huurbeleid kan worden gevoerd tegen de verhuurder. De bonden zitten nu ook op die golflengte. Als we de huurwetgeving in eigen handen krijgen – en dat kan snel gaan – dan kan

een beleid worden gevoerd waarbij er oog is voor het betaalbaarheidsprobleem van de huurder, de kwaliteit van het aanbod en waarbij wordt gezorgd dat het interessant is om te investeren in huurwoningen.

Een eigen woning verkoopt men niet zomaar omdat men er een emotionele band mee heeft. Wie zijn beide ouders heeft verloren en het ouderlijke huis moet verkopen, weet dat dit iets is waar men niet licht over gaat. Men is er groot geworden en er hangen allerlei herinneringen aan vast. Bij huurwoningen telt alleen het rendement. Als er geen rendement meer is, dan wil de verhuurder daar niet onder lijden en verkoopt hij die woning. Er zijn genoeg alternatieven om het geld te beleggen. We moeten ervoor zorgen dat het voor beiden, huurder en verhuurder, interessant blijft.

Dat is het verhaal dat ik altijd heb verteld en dat ik ook in de toekomst zal blijven vertellen. Het is mijns inziens steekhoudend.

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

**Mevrouw Hilde De Lobel:** Mijnheer de minister, u wilt geen kritiek geven op minister Onkelinx en dat siert u. Het neemt niet weg dat haar maatregel een effect heeft op uw beleidsdomein. De eigenaar maakt het onderscheid niet. Hij zal niet zeggen: "Dit is een verplichting die me is opgelegd door het federale niveau, maar de Vlaamse minister is me goedgezind. Ik zal dan ook doen alsof deze verplichting me niet raakt." De verhuurder krijgt alle bijkomende verregaande verplichtingen over zich en dat beïnvloedt zijn beslissing om er al dan niet uit te stappen. Dat is belangrijk.

U hebt een aantal dingen gezegd die ik zeer graag hoor. Ik vind uiteraard ook dat de huurwetgeving beter wordt gedefederaliseerd. Als die mening algemeen leeft, dan zal het niet aan ons liggen of er deze keer iets mee gebeurt. Ik kaats de bal terug naar de meerderheidspartijen. Doe er iets aan. Er komen verkiezingen aan. Het is dus het moment om naar uw woorden te handelen.

Denkt u niet dat het inroepen van een belangenconflict kan helpen? Het gaat duidelijk niet om een bevoegdheidsconflict. Er is wel duidelijk een belangenconflict want de impact op de huurmarkt zal in de gewesten liggen.

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

**Mevrouw Dominique Guns:** Mevrouw De Lobel, ik begrijp uw zorg, maar we mogen toch niet dezelfde fout maken als de Walen. We hebben indertijd met hen gelachen omdat ze een belangenconflict inriepen naar aanleiding van de taalvereiste in de Wooncode.

**Mevrouw Hilde De Lobel:** Mevrouw Guns, u hebt begrepen wat ik bedoel.

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

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mevrouw De Lobel, ik begrijp uw punt en ik heb er zelfs veel sympathie voor. De eerlijkheid gebiedt me – hoe erg ik het ook vind – om te zeggen dat dit een federale materie is waar alleen de federale overheid voor bevoegd is. Ik was blij met het debat over de paritaire huurcommissies in het najaar van vorig jaar, omdat iedereen in het halfjaar heeft gezegd zich te zullen engageren om de huurwetgeving naar de gewesten over te hevelen. Federale fiscale maatregelen hebben ook een impact op Vlamingen. Hetzelfde geldt voor de huurwetgeving. Er is een tegenstrijdigheid: enerzijds zijn we bevoegd voor het hele beleidsdomein Wonen, maar anderzijds hebben we één instrument niet in handen, meer bepaald de huurwetgeving. Ik hoop dat we binnen een paar maanden de krijtlijnen zelf kunnen uitzetten wat betreft wonen en de huurwetgeving.

**Minister Marino Keulen:** Ik sluit me aan bij mevrouw Heeren. Dit is federale wetgeving en die geldt voor het hele koninkrijk. Ik ben geen jurist, maar u maakt zich iets wijs als u denkt dat u juridisch een poot hebt om op te staan. Dat denk ik helemaal niet. De vergelijkingen met fiscale maatregelen zijn terecht. Met de defederalisering van de huurwetgeving bewandelen de meest efficiënte weg om resultaten te boeken.

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

---



