

C40 – WON4

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2008-2009

23 oktober 2008

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de evolutie van de huurprijzen in de sociale huisvesting en de betaalbaarheid van het sociale wonen	1
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het 'op wacht zetten' van kandidaat-huurders in de sociale huisvesting	3

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de evolutie van de huurprijzen in de sociale huisvesting en de betaalbaarheid van het sociale wonen

De heer Jan Penris: Mijnheer de minister, ik heb de eer u een vraag over de betaalbaarheid van het sociale wonen te mogen stellen. Ik heb die vraag ingediend naar aanleiding van de Dag van de Sociale Huurder die jaarlijks door het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH) wordt georganiseerd. Dit jaar stond de Dag van de Sociale Huurder, die op 11 oktober heeft plaatsgevonden, in het teken van de betaalbaarheid van het sociale wonen. Dit leeft blijkbaar zeer sterk bij de mensen.

Het PASH heeft de vrees uitgedrukt dat sociale woningen onbetaalbaar dreigen te worden. De voorzitter van het PASH, de heer Van den Bosch, heeft het volgende verklaard: "We vrezen voor een gevoelige stijging van de huur. Als dat zou gebeuren, dan vragen we een bevestiging van de huren."

Vanaf dit jaar worden de huurprijzen in de sociale huisvesting door het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur geregeld. Om bepaalde, al te bruuske stijgingen ten gevolge van de veranderde regelgeving tegen te houden, is voorlopig nog een overgangsmaatregel van kracht. Het gaat hier om de beruchte '5-10-15%-beperking'. Ik hoop dat niet uit te leggen. U weet waarover het gaat. Die beperking is echter niet van toepassing op de huurprijsverhogingen die een gevolg zijn van de verhoging van de referentiehuurprijs, de oude basishuurprijs door de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) of van een verhoging van de marktwaarde. De SHM's stellen de referentiehuurprijzen autonoom vast. De Vereniging Inwoners Van Sociale woningen (VIVAS) heeft inmiddels opgemerkt dat de SHM's de referentiehuurprijzen voor 2008 nog aanzienlijk hebben laten stijgen.

Vanaf 2011 zijn de stijgingen niet langer begrensd en is het nieuwe kaderbesluit onverminderd van kracht. Ondertussen stijgen ook de begrenzingen met betrekking tot de maximumhuurprijzen. Voor 2008 bedraagt het plafond van de huurprijzen 1/59 van het jaarinkomen. In 2009 stijgt dit tot 1/57 en in 2010 tot 1/55 van het jaarinkomen.

De door het PASH geuite vrees dat de huurprijzen wel eens aanzienlijk zouden kunnen stijgen, is niet onterecht. Tijdens de bespreking van het kaderbesluit Sociale Huur in deze commissie zijn cijfers aangehaald waaruit zou

moeten blijken dat die huurprijsstijgingen allemaal wel zouden meevallen. Dat is natuurlijk het gevaar van statistische gegevens. We kunnen daarmee veel bewijzen. We kennen ook het bekende statement van Godfried Bomans met betrekking tot een statisticus die in een rivier met een gemiddelde diepte van een meter is verdronken. Ik beschik over andere cijfers. Ik wil die echter ook relativiseren. Die cijfers zijn immers van geëngageerde betrokkenen afkomstig. Het gaat om een recente enquête van het Front voor Huurders van Sociale Woningen, waaraan 417 huurders hebben deelgenomen. Die mensen hadden er allicht zelf belang bij om aan dit onderzoek deel te nemen. Ik wil die cijfers dan ook enigszins relativiseren. Maar liefst 74 procent van de deelnemers heeft laten weten dat de eigen huurprijs in vergelijking met het voorgaande jaar is gestegen. Bij 35 procent van de respondenten bedroeg die stijging zelfs meer dan 10 procent.

Mijnheer de minister, zijn de effecten van de nieuwe huurprijsberekening inmiddels al geëvalueerd? Zo ja, wat zijn de resultaten? Wordt de evolutie van de huurprijzen in de sociale huisvesting, om al te grote stijgingen in de toekomst te vermijden, van nabij opgevolgd? Zal desgevallend worden bijgestuurd? Is de door het PASH voorgestelde optie ook een politieke optie? Klopt het dat veel SHM's de referentiehuurprijzen dit jaar aanzienlijk hebben verhoogd? Zo ja, hebt u maatregelen genomen? Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot de bepaling van de marktwaarde van de sociale woningen? In welke mate zal deze vaststelling leiden tot een verhoging van de normale huur of maximumhuurprijs voor de huurders met een relatief hoger inkomen?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de voorzitter, deze vraag om uitleg ligt enigszins in de lijn van een interpellatie die hier enkele weken geleden is gehouden. Toen heeft de minister zelf verklaard dat de gemiddelde huurprijzen in 2008 zijn gestegen. Hij heeft hieraan toegevoegd dat die stijging te wijten is aan het feit dat bepaalde SHM's zich niet aan de richtlijnen betreffende de vaststelling van de referentiehuurprijzen hebben gehouden. Hij heeft bovendien verwezen naar de verhoging van de bovengrens van 1/60 naar 1/57 van het jaarinkomen. Die tweede factor was al langer bekend. Ik vind echter dat een bovenmatige stijging van de huurprijzen niet kan. De SHM's moeten zich aan de afspraken en de richtlijnen houden.

Dit punt is in het voorjaar van 2008, tijdens de eerste bespreking van het kaderbesluit Sociale Huur, al

aangeklaagd. Er zijn toen duidelijke afspraken gemaakt: de huurprijzen mogen bij een gelijklopend inkomen en bij een gelijke gezinssamenstelling niet meer dan 5 procent stijgen. Het is voor ons essentieel dat die afspraak wordt nageleefd.

We moeten de huurprijzen zo snel mogelijk evalueren. Nu kunnen we enkel gissen. We moeten ons op allereerste cijfers baseren. Het is belangrijk een objectieve evaluatie te kunnen doorvoeren. We moeten de werkelijke impact van de nieuwe huurprijzenberekening op een objectieve manier kunnen inschatten.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur is een evaluatie aangekondigd. Mevrouw Hostekint heeft hier daarnet nog naar verwezen. Deze evaluatie moet inzicht bieden in en richting geven aan de huurprijzenberekening. Uiteraard zullen in het licht van deze evaluatie ook de effecten van de huidige overgangssituatie worden besproken en beoordeeld.

Uit de eerste resultaten blijkt een verhoging van de gemiddelde reële huurprijs te hebben plaatsgevonden van 237 euro in 2007 tot 244 euro in 2008. De grootste stijgingen bij de huurprijzenberekeningen voor 2008 zijn te wijten aan verhogingen van de referentiehuurprijzen, de vroegere basishuurprijzen, die door bepaalde SHM's zijn doorgevoerd. Dit is in tegenspraak met de bindende richtlijnen die ik heb laten versturen. Hoewel de oude huurprijzenberekening ook tot een jaarlijkse stijging van de gemiddelde reële huurprijzen leidde, is het steeds de bedoeling geweest door middel van de nieuwe huurprijzenberekening een stagnering van de reële huurprijzen te verkrijgen. Daarnaast heeft de verhoging van de bovengrens van de huurprijzen van 1/60 tot 1/59 van het netto belastbaar inkomen een rol gespeeld. Om de patrimoniumkorting in 2011 in de huurprijzenberekening te kunnen integreren, moet de bovengrens immers geleidelijk van 1/60 naar 1/55 van het netto belastbaar inkomen verschuiven. Dat is in het kader van eerdere vragen om uitleg en hoorzittingen over het nieuwe kaderbesluit al ter sprake gekomen.

De verdere evolutie van de huurprijzen wordt uiteraard van nabij opgevolgd. Op dit ogenblik wordt een analyse uitgevoerd. Die analyse moet in geschikte richtlijnen voor de komende jaren uitmonden. Een van de prioriteiten is precies het vermijden van verdere verhogingen van de prijzen, die dan door de uiteindelijke, definitieve regeling in 2011 weer moeten dalen.

Aangezien dit voor de betrokken sociale huurders een onduidelijke situatie is, trachten we dit door middel van richtlijnen te vermijden. Zoals reeds gezegd, berekent mijn departement op basis van alle markthuurlaasten

momenteel de werkelijke impact van de nieuwe huurprijzenberekening in 2011. Op basis van deze markthuurlaasten zal de Vlaamse overheid immers een patrimoniumkorting per woning berekenen. Zodra deze korting is berekend, beschik ik over alle parameters, zoals inkomen, markthuurlaaste en korting, om te weten wat de huurprijs in 2011 zal zijn. Hierdoor kan ik adequate richtlijnen over de evolutie van de huurprijzen in 2009 en in 2010 geven. Indien de SHM's de richtlijnen opvolgen, zullen de huurprijzen volgend jaar, globaal genomen, naar alle waarschijnlijkheid dalen. Dit zou voor de sector een geruststelling moeten zijn.

De richtlijnen die vorig jaar aan de SHM's zijn verstrekt, zijn niet bindend. Ze zijn bedoeld om de huurprijzen beheersbaar te houden. De meeste SHM's hebben zich hieraan gehouden. Een aantal SHM's hebben dit echter niet gedaan. Bepaalde SHM's hebben hogere referentiehuurprijzen toegepast dan de in de richtlijnen voorziene prijzen.

Meestal bleef dit beperkt tot een verhoging, analoog met de indexeringen die in het verleden werden toegepast op de basishuren. Maar in enkele gevallen zijn er wel drastische verhogingen doorgevoerd, die volledig indruisen tegen de beleidsdoelstellingen. Dit is gedeeltelijk rechtgezet en mag in geen geval opnieuw gebeuren. Mede daarom zal ik voorstellen om de richtlijnen voor 2009 en 2010 bindend te maken.

Dit is ook een oproep aan de collega's in de meerderheid om dat mee door te drukken. De beleidsverantwoordelijke, de minister dus, wil de richtlijnen bindend maken. Als alle fracties zich hierachter scharen, kunnen we dit hard maken.

Uw laatste vraag gaat over het bepalen van de markthuurlaaste van de sociale woningen. De bepaling van de markthuurlaaste is op dit moment ongeveer overal afgerond, maar ik beschik nog niet over alle gegevens. Ik kan dus nog geen precieze uitspraken doen over de gevolgen van de stijgende markthuurlaaste voor de huurders met relatief hogere inkomens. Maar ook hier wens ik de nodige nuances aan te brengen. Vooreerst moet worden benadrukt dat de impact veeleer klein zal zijn. Er is slechts een effect voor een kleine minderheid van sociale huurders. Bovendien is er voor deze huurders nog in een overgang voorzien: als dit een reële impact heeft op de huurprijs, kan de verhoging van de markthuurlaaste stapsgewijs verdeeld worden over drie jaren.

Enkel wanneer het gaat over een buitenproportionele stijging kan dit dus nog een probleem vormen, maar ik heb daar toch ook bedenkingen bij. Ik heb hiermee immers niets nieuws ingevoerd, getuige de definitie van de normale huurwaarde in het vorige besluit: "de door het beslissingsorgaan van de verhuurder geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de

private huurwoningmarkt”. Als het hernemen van hetzelfde begrip nu grote verschuivingen met zich meebrengt, dan is dat niet het gevolg van de nieuwe regelgeving maar wel van de incorrecte toepassing van de vorige. Er is voor deze mensen met andere woorden eigenlijk geen sprake van een probleem van betaalbaarheid. Ze zullen integendeel op dezelfde manier behandeld worden als de vele anderen in een identieke situatie.

De heer Jan Penris: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw antwoord, dat verder gaat dan ik aanvankelijk had verwacht. U geeft ons gelijk. Dat is een herbevestiging van wat u naar aanleiding van eerdere interpellaties al had gedaan. Er is inderdaad in sommige huisvestingsmaatschappijen een probleem met betrekking tot de huurprijsstijgingen. U geeft ook aan dat u er iets aan wilt doen, dat u er al iets aan hebt gedaan door het uitvaardigen van een aantal richtlijnen. Die zijn jammer genoeg niet bindend. In de praktijk hebben een aantal huisvestingsmaatschappijen niet gedaan wat wij en u in dezen van hen hadden verwacht. Zo komen wij bij het derde element van uw antwoord, dat mij vandaag bijzonder sterk bevredigt. We zullen moeten zien of het ver genoeg gaat. U wilt nu al bindende richtlijnen uitvaardigen. Wij kunnen daarmee leven, voorlopig toch. Wij moeten afwachten wat de gevolgen zullen zijn. Bij een bindende richtlijn rijst natuurlijk de vraag hoe u huisvestingsmaatschappijen die deze richtlijn naast zich blijven neerleggen, zult sanctioneren.

Minister Marino Keulen: Dan treedt het toezicht op.

De heer Jan Penris: Ik neem hier voorlopig vrede mee. We zullen zien hoe de situatie te velde evolueert. U hebt natuurlijk onze steun niet nodig om uw richtlijnen bindend te maken. U hebt wel een oproep gericht tot uw meerderheid. Ik hoop dat die meerderheid vandaag kan bevestigen dat zij ook wat dat betreft meegaand is.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik ben het uiteraard met u eens, mijnheer de minister, dat we sociale huisvestingsmaatschappijen richtlijnen moeten opleggen en dat de afspraken die worden gemaakt moeten worden nageleefd. U zei dat er een analyse van de markthuurwaarden aan de gang is maar dat u nog niet over alle markthuurwaarden beschikt?

Minister Marino Keulen: Wij spelen zeer kort op de bal. Het is nu een kwestie van dagen om dat proces afgerond te krijgen.

Mevrouw Michèle Hostekint: Die markthuurwaarden moesten al begin september binnen zijn geweest.

Minister Marino Keulen: Ik heb daarover vorige week vragen gekregen. Ik heb toen uitgelegd hoe dat komt.

Wij zitten daar nu in de afrondende fase. Het is een kwestie van dagen.

Mevrouw Michèle Hostekint: Wij mogen dus ook heel snel een evaluatie verwachten?

Minister Marino Keulen: Ja. Ik wil dat zelf ook. Ik ben daarin ook genoeg geëngageerd en betrokken om dat ook voor mijzelf te willen weten.

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 het 'op wacht zetten' van kandidaat-huurders in de sociale huisvesting

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, overeenkomstig het socialehuurbesluit kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen om zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond waarbij de kandidaat-huurder een tweede keer een aangeboden sociale woning weigert of een tweede maal niet reageert. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Die zwaarwichtige redenen worden in het besluit evenwel niet gespecificeerd. Bij de sociale verhuurders is een systeem van 'on hold' of 'op wacht zetten' van kandidaat-huurders gangbaar. Dit houdt in de praktijk in dat een kandidaat-huurder om diverse redenen kan vragen om hem tijdelijk geen woning aan te bieden, zodat de regel dat hij bij een tweede weigering wordt geschrapt niet wordt toegepast en de wachttijd op die manier wordt verlengd.

De gewichtige redenen waarbij de verhuurder afziet van de schrappingsgrond kunnen van verschillende aard zijn. Zo kan een kandidaat-huurder gedetineerd of geïnterneerd zijn, of hij kan in een ziekenhuis of een psychiatrische instelling verblijven. Kandidaat-huurders kunnen de sociale verhuurder ook verzoeken tijdelijk geen aanbod te doen omdat ze bijvoorbeeld een bejaarde ouder verzorgen of omdat ze pas een nieuw huurcontract hebben gesloten en gebonden zijn aan een minimumtermijn. Ook stelt men soms het eerste aanbod van een woning aan feitelijk gescheiden personen uit tot het ogenblik dat de echtscheiding is voltrokken.

Onlangs is er in de sector enige consternatie ontstaan nadat de Inspectie RWO er in een rondzendbrief op wees dat deze gangbare praktijk van het 'on hold'

zetten niet in overeenstemming is met de huidige reglementering, en dat de sociale verhuurder conform de vigerende reglementering hoe dan ook verplicht is een woning aan te bieden aan elke batig gerangschikte kandidaat en deze kandidaat moet schrappen bij een tweede weigering of bij een tweede maal niet-reageren.

De richtlijnen in die rondzendbrief en de interpretatie ervan werden in het jongste nummer van VVH-Info, het blad van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, openlijk gelaakt. Men wijst erop dat het in het kader van beter bestuurlijk beleid de afspraak was dat de bevoegdheid om de regelgeving daar waar nodig te interpreteren in de eerste plaats toekomt aan het Departement Wonen en niet aan de inspectie. Bovendien wordt niet alleen de interpretatie zelf als naast de kwestie bestempeld, vooral wordt ook het weinig sociale karakter van de strikte toepassing aan de kaak gesteld. Zo wordt gevreesd dat er een aantal volkomen gerechtvaardigde verzuchtingen van kandidaat-huurders zullen worden genegeerd, met de nodige verzuring tot gevolg.

Er wordt ook gepleit om, integendeel, het aantal gevallen waarin niet geschrapt hoeft te worden nog uit te breiden. Er wordt voorgesteld om, in plaats van te werken met een gemotiveerde afwijking, te werken met een tijdelijke schorsing van de kandidatuur. Deze mogelijkheid tot schorsing zou in het interne huurreglement kunnen worden ingeschreven. Door de term 'op wacht zetten' te vervangen door 'tijdelijke schorsing van kandidatuur' zou de kandidaat-huurder ook niet moeten worden meegerekend als effectieve kandidaat en zou hij ook niet in aanmerking komen voor eventuele huursubsidie voor langverblijvers op de wachtlijst. Men zou op die manier dat oneigenlijke gebruik tegengaan.

Hoe evalueert u, mijnheer de minister, de rondzendbrief van de Inspectie RWO waarbij de praktijk van het 'on hold' zetten van sociale huurders om sociale redenen wordt verboden zonder dat concrete noodwendigheden daartoe dwingen? Bent u van oordeel dat er een aantal gevallen zijn waarbij kan worden afgeweken van de schrappingsplicht bij weigering ten voordele van de sociaal zwakkere kandidaat-huurders? Is het in het licht van de afspraken in het kader van beter bestuurlijk beleid niet wenselijk dat het in de eerste plaats het Departement Wonen toekomt om de regelgeving te interpreteren?

Hoe beoordeelt u het voorstel van de sector om het 'op wacht zetten' te vervangen door 'een tijdelijke schorsing van de kandidatuur' en deze mogelijkheid in het interne huurreglement te laten opnemen?

De voorzitter: Mevrouw Guns heeft het woord.

Mevrouw Dominique Guns: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, wij hebben al meerdere jaren gevraagd om die schrappingsgrond na twee weigeringen in

wetgeving laten opnemen. Wij zijn daar altijd voorstander van geweest. Ik ben het ermee eens dat men zegt dat in een aantal uitzonderlijke gevallen, zeker bij medische redenen, een uitzondering moet worden gemaakt. Maar ik ben niet de mening toegedaan dat men dat 'op wacht zetten' in die mate mag uitbreiden dat de schrappingsgrond volledig wordt uitgehold. U kunt misschien een omzendbrief opstellen waarin u limitatief opsomt om welke redenen men de schrappingsgrond kan ontwijken. Laat ons het limitatief houden, en niet opsommend.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik sluit mij graag aan bij deze tussenkomst. Maar ik pleit er toch voor om wat vertrouwen te blijven hebben in de huisvestingsmaatschappijen. Zij hebben er zelf geen belang bij dat mensen die een passende woning weigeren te lang op de wachtlijst blijven staan. Zoals het op dit ogenblik is geformuleerd in de rondzendbrief, waarin men zegt dat "onder meer de hierna volgende redenen kunnen..." – dat blijft te vaag, te algemeen. Daardoor schuif je het door naar de beoordelingsvrijheid van de toezichters. Ik treed daarom de vorige spreker bij: als er klaardere en duidelijkere criteria worden geformuleerd, zul je heel wat problemen kunnen oplossen.

De voorzitter: Mevrouw Dua heeft het woord.

Mevrouw Vera Dua: Ik sluit mij aan bij de bezorgdheid van mevrouw Hostekint. Er moet altijd worden gezocht naar menselijke oplossingen. Het is niet eenvoudig om dat in regels te gieten. Men moet erover waken dat een rondzendbrief geen onbedoelde rare gevolgen heeft.

Mevrouw Dominique Guns: Mevrouw Dua, u weet goed genoeg dat het aanbod soms wordt geweigerd omdat het niet de juiste plaats is, niet de juiste woning, niet de juiste dit en niet de juiste dat. Dat wilden we vermijden met onze vraag. Als je een sociale mix en leefbare wijken wilt verkrijgen, moet je soms eens zeggen waar het stopt. Maar je kunt inderdaad menselijke redenen inroepen om een aanbod te weigeren.

De heer Jan Penris: Ik noteer dat er hier een kamerbreed verzoek is tot de minister om te komen tot een verfijning van de wetgeving. Ik denk dat u, mijnheer de minister, in dezen wel uw verantwoordelijkheid zult opnemen. Maar hoe verfijn je de uitvoering van een principiële beslissing? Mevrouw Guns herinnert nog eens aan de geschiedenis. Wij hebben die beslissing genomen omdat we vaststelden dat een aantal 'kieskeurige' huurders te lang op de wachtlijsten bleven staan. Maar mevrouw Dua heeft ook een punt: de kieskeurigheid van sommige huurders heeft niets te maken met vaak heel

persoonlijke voorkeuren. Toch zijn er een aantal objectieve redenen denkbaar om een aangeboden woning te weigeren. Ik heb het niet over diegene die per se onder zijn kerktoren wil blijven wonen. Als de minister zijn wetgeving verfijnt, is dat misschien een gelegenheid om over het probleem ook eens ten gronde na te denken en misschien in exoneraties te voorzien voor diegenen die echt gegronde redenen hebben om een woning niet één keer of twee keer maar misschien drie of vier keer te weigeren.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Dit is een heel interessante vraag, want iedereen heeft er een mening over, iedereen heeft er belangstelling voor, iedereen kent het fenomeen. Ik denk dat iedereen aanvoelt dat als mensen in het ziekenhuis liggen of zijn opgenomen in een paramedische instelling, in de psychiatrie of welke miserie of tegenslag in het leven een mens allemaal niet kan tegenkomen, dat je daar menselijk moet in zijn. Daar moet je een breed begrip voor hebben. Anders is het als iemand van achttien jaar een drie jaren durende studie hoger onderwijs aanvat en zich ondertussen laat inschrijven en vraagt om 'on hold' te worden gezet omdat hij geen twee keer mag weigeren. Daardoor kan hij, bij zijn afstuderen drie jaar later, meteen in aanmerking komen voor een woning. Dat is vals spelen. Deze mensen trekken de wachtlijsten scheef.

Een ander voorbeeld is dat van mensen die privé huren. Die vinden dat goed omdat ze niet te veel huur betalen, in een redelijke woning wonen en hun verhuurder een redelijke mens vinden. Maar je weet maar nooit: die verhuurder is ook op leeftijd en binnen tien jaar overlijdt hij misschien of verkoopt hij de woning. Deze huurders willen dan snel onderdak krijgen in een sociale woning en laten zich daarom nu al inschrijven. Zij zeggen: "Zolang het hier mijn tijd duurt, laat het maar duren. Maar de dag dat mijn huurwoning wordt verkocht, beantwoord ik meteen aan de voorwaarden." Dat is ook vals spelen. Ik begrijp alles wat mensen doen, maar uiteindelijk is het criterium voor iemand die bij ons kandidaat is: woonbehoefte. Het criterium is niet: de handigheid om zo snel mogelijk een sociale woning te krijgen. Het criterium is en blijft de woonbehoefte. Je kunt vandaag vaststellen dat mensen allerlei dingen uitvinden om via bochtenwerk een betaalbare huurwoning te verkrijgen die bovendien van topkwaliteit is. Dat is niet wat bij ons nog altijd het uitgangspunt is voor iemand die zich inschrijft. Het uitgangspunt is: woonbehoefte.

Ik heb liever het principe van de welzijnssector. Als je daar vandaag kandidaat bent voor een seniorenwoning, en je weigert, dan word je achteraan op de lijst gezet. De welzijnssector heeft nochtans de connotatie een sector te zijn met een heel groot hart. Maar ook daar heb je spelregels. Je moet optreden tegen mensen die vals spelen, je moet dat ontmoedigen.

Mevrouw Hostekint, ik wil eerst een en ander verduidelijken over de praktijk van het 'op wacht zetten'. Het 'op wacht zetten' gaat eigenlijk over een praktijk die over de jaren heen is gegroeid bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Uit navraag bij een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen is gebleken dat soms, om verschillende redenen, een kandidaat-huurder een sociale woning gedurende een bepaalde tijd niet wordt aangeboden, terwijl deze kandidaat-huurder wel alle rechten behoudt, zoals zijn gunstige plaats op de wachtlijst. Bij meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen is dit het geval als de kandidaat-huurder is opgenomen voor een langdurig verblijf in een ziekenhuis. Dat is heel begrijpelijk, niemand zal daar moeilijk over doen. Andere gevallen gaan over de huurder die net een nieuw privaat huurcontract heeft afgesloten, waarbij het stopzetten van het contract financieel erg zwaar zou uitvallen. Ook dat is begrijpelijk. Maar het gebeurt ook dat mensen die zich inschrijven op de wachtlijst maar pas een sociale woning wensen wanneer hun huurcontract wordt opgezegd. Deze mensen huren al gedurende jaren goedkoop op de private huurmarkt en anticiperen dus op de toekomst wanneer het huurcontract zou opgezegd worden. Wij hebben gebeld naar de maatschappijen en gemerkt dat men overal van die huurders heeft. Deze mensen trekken de wachttijden totaal scheef. Je krijgt een gemiddelde wachttijd van meer dan vier jaar. In deze commissie wordt dan gezegd dat dat een schande is. Het zijn die mensen, die daar soms meer dan tien jaar op staan, die dat gemiddelde optrekken.

Je mag dat niet hardop zeggen. De sector hoort dat niet graag want alleen als je het dramatisch voorstelt, kun je veel geld voor de sector krijgen. De sector krijgt veel geld en zal ook in de toekomst veel geld blijven krijgen. Maar we moeten natuurlijk wel eerlijk zijn. Met dat soort mensen is de sector niet gediend. Want een sector zonder vooruitgang, dat is niet in het voordeel van de sector. En het is een sector die vandaag wél goed boert.

Ook schrijven mensen zich al in op de wachtlijst, maar wensen pas een woning als ze gepensioneerd zijn. Ik begrijp dat allemaal, maar het is niet eerlijk. Het criterium moet altijd woonbehoefte zijn, dit is woonwens. Ik durf dat debat met iedereen te voeren, ik hoop het zelfs dat we dat debat krijgen.

In nog een ander geval blijken ook studenten zich al in te schrijven op de wachtlijst. Zij wensen pas een woning wanneer ze afgestudeerd zijn. Dat is geen woonbehoefte; dat is woonwens. Mensen mogen deze ambitie hebben en dit doel nastreven. Op het ogenblik van de inschrijving voldoen ze echter niet aan het criterium van de woonbehoefte.

Strikt genomen, regelt het kaderbesluit Sociale Huur dergelijke gevallen niet. Onder meer om die reden

streef ik naar een wettelijke basis voor het uitzonderingsregime van het 'op wacht zetten'.

Ondertussen heeft de toezichthouder me gesignaleerd dat dergelijke praktijken op het terrein bestaan. De toezichthouder heeft de wettelijke taak na te gaan of de sociale verhuurders de regelgeving naleven. De toezichthouder kan dan ook enkel vaststellen dat de praktijk van het 'op wacht zetten' niet met de letter van de wet strookt.

Onder meer om die reden heeft het Agentschap Inspectie, in samenwerking met het Departement Wonen, een en ander in een aan de sector gerichte rondzendbrief verduidelijkt. Zo haalt de toezichthouder in de rondzendbrief aan dat de verhuurder, overeenkomstig artikel 12, tweede lid van het kaderbesluit, omwille van zwaarwichtige redenen van de toepassing van deze schrappingsgrond kan afzien. Daarvoor komen een aantal redenen in aanmerking. De kandidaat kan gedetineerd of geïnterneerd zijn. Hij kan in een ziekenhuis of in een paramedische instelling verblijven. Iedereen begrijpt dit. Ik wil erop wijzen dat de toezichthouder geen limitatieve lijst opsomt. In de rondzendbrief worden enkel twee voorbeelden aangehaald.

Ik ben alvast van oordeel dat het tijdelijk niet aanbieden van een woning in een aantal gevallen te verantwoorden valt. In het oude huurbesluit was in dit verband niets geregeld. Het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur laat voor deze materie wel een indirecte opening. Normaal gezien wordt een kandidaat-huurder van de inschrijvingslijst geschrapt zodra hij een tweede maal een aangeboden woning weigert. Indien de kandidaat-huurder zwaarwichtige redenen opgeeft, kan de verhuurder echter beslissen niet tot de schrapping over te gaan.

Zoals bekend, bevindt de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur zich momenteel in de eindfase. De problematiek van het 'op wacht zetten' is hierbij eveneens aan bod gekomen. Ik heb in een wijzigend besluit daarvoor een wettelijke regeling uitgewerkt. Ik heb ervoor geopteerd de sociale verhuurder toe te laten een kandidaat-huurder tijdelijk 'op wacht te zetten' indien die kandidaat-huurder zijn vraag grondig kan motiveren. Indien de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken hem gedurende een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Die redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. De sociale verhuurder kan vervolgens beslissen de kandidaat-huurder tijdelijk en met behoud van zijn rechten geen woning aan te bieden.

De opgegeven motivatie moet uiteraard steeds zinnig zijn. De opgegeven reden mag geen afbreuk doen aan de woonbehoefte van de kandidaat. Dat blijft steeds het uitgangspunt. We moeten onze sector zuiver houden. We moeten een aantal typisch Vlaamse handigheidjes wegwerken. Veel mensen denken dat de wet de wet is,

maar dat er toch over moet kunnen worden gepraat. Ze willen daar steeds soepel mee kunnen omgaan. We moeten onszelf zoiets niet aandoen. Dit gaat immers ten koste van de echte woonbehoefte en van het imago van een sector die ons allen dierbaar is.

Ik heb er, met andere woorden, voor gekozen de sociale verhuurders maximaal te responsabiliseren. In mijn voorstel moeten de sociale verhuurders zelf over dergelijke vragen een oordeel vellen. Zij zijn immers het best geplaatst om de aangehaalde motieven te beoordelen. De bevoegde toezichthouder kan hier echter toezicht op blijven uitoefenen. De toezichthouder moet nagaan of geen misbruik wordt gemaakt. Of iemand sympathiek of een oude bekende is, mag geen rol spelen. Het moet steeds om een redelijk verhaal met gegronde motieven gaan.

Dat ik de verantwoordelijkheid bij de sociale verhuurders leg, betekent niet dat ik de sociale verhuurders verantwoordelijk maak voor de interpretatie van de wetgeving. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de overheid om de regelgeving zelf te interpreteren, te duiden en ten behoeve van de sector te verklaren.

Nu schrijven studenten zich in op de wachtlijst om vervolgens te vragen hun kandidatuur 'op wacht te zetten'. Eenmaal ze uiteindelijk alleen gaan wonen, moeten ze nog maar even op een sociale woning wachten. Dit is geen kwestie van woonbehoefte. Dergelijke handigheidjes komen we bij heel wat SHM's tegen. Dit kan echter niet.

Wat de tijdelijke schorsing van een kandidatuur betreft, moet ik melden dat ik, als minister, niet op de hoogte ben gebracht van een eventueel voorstel van de sector. Deze term lijkt me alvast een fout van de huurder te suggereren. Dit is bij het 'op wacht zetten' geenszins het geval. Het is me niet duidelijk wat precies met een tijdelijke schorsing van de kandidaat-huurder wordt bedoeld. Indien hiermee wordt bedoeld dat een kandidaat-huurder tijdelijk van de wachtlijst wordt geschrapt, kan ik hiermee niet akkoord gaan. Deze praktijk zou immers voor grote onduidelijkheid bij de andere kandidaat-huurders zorgen. De regelgeving bevat immers duidelijke regels in verband met het inschrijvingsregister. Dit register is trouwens openbaar. Een van de uitgangspunten is de duidelijkheid en de transparantie van de regels. Elke kandidaat-huurder moet steeds weten waar hij aan toe is.

Zoals eerder vermeld, zal de regeling in het wijzigend besluit binnenkort worden goedgekeurd. Volgens die regeling kan een kandidaat-huurder in welbepaalde gevallen met behoud van rechten 'op wacht worden gezet'. Deze regeling zal een nood op het terrein lenigen en zal voor iedereen duidelijk zijn. De sociale verhuurder kan de motieven dan beoordelen en de kandidaat-huurder tijdelijk 'op wacht zetten'. De kandidaat-huurder behoudt hierbij zijn gunstige plaats op de wachtlijst.

Ter informatie kan ik hier nog melden dat de termen ‘op wacht zetten’ en ‘tijdelijke schorsing’ in het besluit tot wijziging van het kaderbesluit Sociale Huur niet zullen worden gebruikt. Dit besluit zal bepalen dat tijdelijk geen woning zal worden aangeboden. Door middel van dit voorstel wil ik voor de sociale verhuurders en voor de kandidaat-huurders een wettelijke basis en een duidelijk kader creëren.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik denk dat hij de door zowat alle aanwezigen geuite bezorgdheid deelt. Ik ben zeer blij dat een nieuw wijzigend besluit voor een wettelijke basis zal zorgen. Dit moet de situatie voor iedereen duidelijker en rechtvaardiger maken.

Ik vind het positief dat de beslissingsbevoegdheid bij de SHM's zal liggen. Zij lijken me het best geplaatst om bepaalde gevallen te evalueren en om te oordelen of een tijdelijk uitblijven van aanbiedingen al dan niet gerechtvaardigd is.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Ik ben recent voorzitter van een SHM geworden. Ik heb van die gelegenheid gebruik gemaakt om contact op te nemen met de gemeenten en de OCMW's. Zo heb ik onder meer vernomen dat veel woonbehoeftigen vaak de gevolgen van de weigering van een aangeboden woning niet beseffen. We hebben natuurlijk met een sociaal zwakkere doelgroep te maken. Die mensen beseffen dat gewoonweg niet.

Mijn SHM zal een bijkomende maatregel treffen. We zullen voorzien in bijkomende begeleiding voor de mensen die een nieuwe woning bezoeken. Soms weigeren ze immers omwille van futiliteiten, zoals een kleine herstelling aan de woning die nog moet worden uitgevoerd.

Ik heb tevens vastgesteld dat de kandidaat-huurders minstens tweemaal moeten worden aangeschreven. Dat is een van de regels die alle SHM's moeten volgen. Hierdoor duurt het na een renovatieperiode soms vrij lang voor een beschikbare woning weer wordt betrokken. We zouden eens moeten nagaan of het niet mogelijk is die periode in te korten. De verantwoordelijken van een SHM krijgen op het terrein immers vaak de vraag waarom bepaalde woningen zo lang leeg blijven staan. Ik heb die vraag al van burgemeesters en van gemeenteraadsleden gekregen. We kunnen hier onvoldoende een antwoord op geven. Dit leidt tot gemor, vooral bij de woonbehoeftige mensen. Ze kunnen ons immers verschillende leegstaande appartementen of huizen aanwijzen.

Minister Marino Keulen: Het is alvast de bedoeling meer met tijdelijke contracten te werken. De renovatie-

werken in deze sector zijn meestal grootschalige werken. Slechts zelden worden er een of twee huizen uitgepikt. Meestal gaat het om een heel blok of zelfs om een hele wijk. Het kan dan ook een tijdje duren voor de laatste woning is afgewerkt. Vaak gaat het om verdienstelijke werkzaamheden, zoals het plaatsen van isolatie, van nieuwe stookketels of van elektriciteitsbedrading. We krijgen dat moeilijk uitgelegd. Dat is zeker het geval wanneer de werken in de eerste van, pakweg, zeven straten aanvatten.

Om die reden is het de bedoeling in tijdelijke contracten te voorzien. Zo kunnen we de acute woningnood van mensen lenigen. Soms gaat het om een vrouw die, samen met haar kinderen, door haar partner aan de deur is gezet. Soms gaat het om mensen die door een brand zijn getroffen of die ten gevolge van een faillissement op veertien dagen tijd alles wat ze ooit hebben opgebouwd, weer hebben verloren. Die mensen moeten door een korte, moeilijke periode heen.

Ik ontvang nu en dan dergelijke mensen. Ze tonen me soms zelfs foto's. Ik weet dat het om een renovatieproject gaat. Het duurt soms maanden voor een dergelijk project is afgerond. Ondertussen staan woningen of zelfs hele straten gedurende maanden leeg. De mensen hebben de indruk dat er niets gebeurt. De aannemer, die vooral aan de vordering van de werkzaamheden denkt, pakt immers soms eerst het volgende adres aan. Ik herken die situatie.

De heer Jan Penris: Ik denk dat het door de heer de Kort geschetste probleem eigenlijk breder is. Het heeft niet enkel met renovaties te maken. Indien een appartement na het overlijden van de vorige bewoner beschikbaar wordt, begint de hele aanschrijvingsprocedure. De wachtlijst moet worden gevolgd. Die periode kan vaak lang duren. Indien de eerste kandidaat en de tweede kandidaat weigeren, moet de derde worden aangeschreven. Ondertussen staat het appartement volgens veel mensen leeg. Die periode wordt ook als een periode van leegstand beschouwd. Misschien moeten onze SHM's op dit vlak wat inventiever worden.

Mevrouw Dominique Guns: Mijnheer de voorzitter, het is misschien een domme vraag, maar kan dit niet telefonisch gebeuren? Moeten die mensen echt schriftelijk worden aangeschreven?

Minister Marino Keulen: Aangezien een weigering tot een schrapping kan leiden, moet dit zeker. Indien we dit niet formaliseren, zullen we hier nog veel hoorzittingen mogen bijwonen. Het zal steeds om een welles-nietesspelletje gaan. We kennen het begin van een dergelijk verhaal, maar het einde is zoek.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

