

C144 – WON9

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

5 maart 2009

# HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

## INHOUD

- Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de toegang van patiënten met een geestelijke gezondheidsproblematiek tot een sociale woning 1
- Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitbreiding van het huursubsidiestelsel naar kandidaat-huurders die vijf jaar op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning 4
- Vraag om uitleg van de heer Johan Sauwens tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het adverteren in de Nederlandse krant De Limburger door de cv Ons Dak uit Maaseik voor de verkoop van sociale nieuwbouwwoningen in Rotem 7

**Waarnemend voorzitter: de heer Bob Verstraete**

**Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de toegang van patiënten met een geestelijke gezondheidsproblematiek tot een sociale woning**

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Mijnheer de voorzitter, ik heb me voor deze vraag om uitleg door de hier al eerder aangekaarte problematiek van de ex-patiënten in de sociale huisvesting en door een aantal concrete situaties laten inspireren.

Een patiënt met geestelijke gezondheidsproblemen die uit een instelling wordt ontslagen, heeft het vaak niet gemakkelijk om toegang tot een sociale woning te krijgen. Hij kan een aanvraag doen. In het beste geval komt hij meteen op een wachtlijst terecht. Iedereen weet echter dat deze wachtlijsten lang zijn. Bovendien heeft een patiënt die een instelling verlaat, zijn vroegere woning vaak achter zich gelaten of verloren. Vaak kan hij niet onmiddellijk ergens terecht en komt hij in een soort niemandsland terecht. De regeling die bepaalt dat een verandering van woonplaats tot een schrapping van de wachtlijst kan leiden, maakt het hem lastig. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hanteren een optionele voorrangsregel. Die regel houdt in dat een kandidaat-huurder moet aantonen dat hij minstens de helft van de afgelopen zes jaar in het werkingsgebied van de SHM woont of heeft gewoond. Een patiënt die tijdens zijn opname geen domicilie buiten de instelling meer heeft, valt hierdoor door de mazen van het net.

– *Mevrouw Dominique Guns treedt als waarnemend voorzitter op.*

Een SHM stuurt de kandidaat-huurders jaarlijks een brief met de vraag hun kandidatuur te bevestigen. Kandidaten die op dat ogenblik nog in een psychiatrisch ziekenhuis verblijven, ontvangen deze brief niet altijd.

Ik wil hier nog een probleem aankaarten. Wanneer een patiënt zijn kans op een woning niet onmiddellijk kan grijpen omdat zijn behandeling op dat ogenblik nog niet is afgelopen, wordt hij achteraan op de lijst geplaatst.

De hele toewijzingsprocedure voor sociale woningen hypothekeert de maatschappelijke integratie van psychiatrische patiënten. Het is nochtans belangrijk dat de SHM deze patiënten opvangt. Op de private huurmarkt maken ze immers vaak geen of zeer weinig kans. Ze

bevinden zich vaak in een zwakke financiële positie. Bovendien zijn eigenaars vaak terughoudend indien ze de achtergrond van deze mensen kennen.

Mijnheer de minister, ik stel deze vraag om uitleg omdat de problematiek me na aan het hart ligt. Deze problemen zullen in de toekomst nog crucialer worden. Ik moet trouwens opmerken dat ik deze vraag om uitleg wel degelijk aan de heer minister wil stellen. Dat in mijn schriftelijke vraagstelling iets anders staat, heeft met de technologische aspecten van het knippen en plakken te maken. Ik had deze vraag om uitleg immers ook aan minister Heeren willen stellen. Ik vind het immers cruciaal dat dit vanuit de beleidsdomeinen Welzijn en Wonen samen wordt bekeken. Ik was ervan overtuigd dat minister Heeren hiervan op de hoogte zou zijn. Ze heeft hier als Vlaams volksvertegenwoordiger immers veel aandacht aan besteed.

Ik heb echter moeten vaststellen dat de voorzitter van de commissie voor Welzijn mijn vraag om uitleg onontvankelijk heeft verklaard. Hij is van oordeel dat het hier een zuivere woonaangelegenheid betreft. Ik vind dit bijzonder jammer. Ik heb in het verleden steeds aangekaart hoe belangrijke beide aspecten zijn. We hebben inspanningen geleverd om maatschappelijk assistenten in de SHM's te werk te stellen. Ik ben ervan overtuigd dat ze voor een eerste toegang moeten zorgen. Het is echter niet hun taak het sociale werk ten aanzien van deze doelgroep uit te voeren. We moeten de belangrijke wisselwerking tussen de beleidsdomeinen Welzijn en Wonen bewerkstelligen.

Naar aanleiding van het nieuwe Socialehuurbesluit en van de nieuwe toewijzingsreglementen is er heel wat in beweging in dit landschap. Deze problematiek is ook aan de orde in de projecten met betrekking tot het lokaal woonbeleid. Ik zou u dan ook willen vragen hier verder aandacht aan te besteden.

Mijnheer de minister, bent u van oordeel dat psychiatrische patiënten op grond van artikel 24 van het Socialehuurbesluit hun plaats op de lijst kunnen behouden indien ze, omwille van een langdurige opname, gedurende meer dan drie van de afgelopen zes jaar geen domicilie hebben gehad in het werkingsgebied van een SHM die de optionele voorrangsregel hanteert?

Bent u van oordeel dat hetzelfde artikel kan worden ingeroepen om patiënten die, omwille van de opname in een instelling, een aanbod hebben moeten afslaan, of die geen brief hebben ontvangen op het adres waar ze worden verzorgd? Kunnen ze, op het ogenblik dat ze

uit de instelling worden ontslagen, bij de toewijzing toch voorrang krijgen?

Ik wil tot slot nog opmerken dat deze mensen vaak nood aan standvastigheid in hun omgeving hebben. Dit geldt vooral voor de mensen die ze kennen. Dit speelt hierbij een belangrijke rol.

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

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw de voorzitter, het was me al opgevallen dat mevrouw De Wachter het over ‘mevrouw de minister’ had. Ik vroeg me af of ik daar aanleiding toe had gegeven. *(Gelach)*

Voor het overige vind ik dit een interessante vraag om uitleg. Het betreft hier immers vaak het verband tussen de beleidsdomeinen Welzijn en Wonen. Ik vind het een beetje vreemd dat men bij Welzijn zegt dat dit exclusief bij Wonen moet worden behandeld.

Vandaag zitten al een heel groot deel van, om niet te zeggen al uw bekommernissen vervat in onze wetgeving. Het is vooral aan de SHM, aan de ene kant, en aan de lokale besturen, aan de andere kant, om daar iets mee te doen. Daarom is het goed dat we dit eens aankaarten. Daarover bestaan misschien nog wel wat misverstanden.

Mevrouw De Wachter, u schetst in uw inleiding een aantal mogelijke problemen die zich kunnen voordoen als een kandidaat-huurder voor een langere periode wordt opgenomen in een instelling en ook daar wordt gedomicilieerd. Allereerst kaart u aan dat deze kandidaat-huurder mogelijk niet meer in aanmerking komt voor de optionele voorrang voor inwoners van de gemeente, die wordt toegepast door de sociale huisvestingsmaatschappij waar hij is ingeschreven hoewel hij vóór de opname wel in de gemeente woonde. U stelt dat de verhuis van deze persoon aanleiding geeft tot schrapping op de wachtlijst. Dit is nergens bepaald in het kaderbesluit sociale huur. Elke kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden kan zich inschrijven voor een sociale woning. Als een kandidaat-huurder in die periode verhuist, kan hij misschien geen aanspraak meer maken op de optionele voorrangregel, maar dit wil niet zeggen dat hij geschrapt wordt. De betrokkene behoudt zijn plaats op de lijst, alleen zal hij geen woning toegewezen krijgen zolang er kandidaat-huurders op de lijst staan die wel voldoen aan de bepaling van de optionele voorrangregel.

Artikel 24 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat een verhuurder versneld een woning kan toewijzen aan een kandidaat-huurder op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard. U moet elk geval afzonderlijk bekijken. Het schoolvoorbeeld is een acute gezinssituatie: man, vrouw, drie kinderen. Man krijgt op een zeker ogenblik de ambitie om de vrouw voor een jongere variant in te ruilen en zet haar letterlijk op de straat, met de drie

kinderen erbij. Die mensen staan daar. Ze hebben geen familie, geen vrienden waar ze onmiddellijk bij terecht kunnen. Dan kan een huisvestingsmaatschappij op basis van artikel 24 van het kaderbesluit sociale huur deze moeder met haar drie kinderen huisvesten: los van alle voorrangregels, los van de chronologie van de inschrijvingen, van de kandidaatstellingen in het inschrijvingsregister.

Ik geef dit voorbeeld omdat het uit het leven gegrepen is. Het gebeurt helaas vaker dan wij denken. Een ander voorbeeld is dat van een familie waarvan de gezinswoning door brand is vernield en die nergens terecht kan. Dat is een soortgelijke situatie. Ook daar kan men die mensen opvangen.

Artikel 24 van het kaderbesluit sociale huur gaat over de toewijzing van een woning. Men kan op basis van artikel 24 in algemene termen dus niet beslissen dat een kandidaat-huurder die omwille van opname in een instelling niet meer voldoet aan de optionele voorrang voor gemeentebewoners, toch nog van die voorrang kan genieten. Wel kan artikel 24, zoals u stelt in uw tweede vraag, in principe worden aangewend om een kandidaat-huurder die de instelling verlaat versneld een woning toe te wijzen, in afwijking van de toewijzingsregels en dus ook van de optionele voorrang voor gemeentebewoners. Het is echter niet aan mij als minister om veralgemeend te stellen of artikel 24 al dan niet kan worden ingeroepen in deze gevallen. De sociale verhuurder moet beslissen of een versnelde toewijzing op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard mogelijk is, geval per geval, rekening houdend met de individuele omstandigheden. De toezichthouder bewaakt het algemene belang en bekijkt of de versnelde toewijzing voldoende gemotiveerd is.

Het kaderbesluit voorziet wel op een andere manier in een mogelijkheid om een veralgemeende voorrang toe te kennen aan bijvoorbeeld kandidaat-huurders die uit een instelling komen. Nu komen wij, mevrouw De Wachter, bij uw problematiek. Indien een gemeente aan deze mensen voorrang wenst te verlenen in de sociale huisvesting kan zij in samenspraak met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan opmaken. De sociale verhuurder kan dan bijvoorbeeld afspraken maken met de instelling over de nazorg van deze mensen.

Een van de problemen waarmee de sector van de sociale huisvesting vandaag heel vaak wordt geconfronteerd, is die van de exen: de ex-gevangenen, de ex-psychiatrische patiënten, mensen die alle mogelijke welzijns- en sociale problemen hebben meegemaakt en die dan finaal bij ons terechtkomen. Die mensen hebben niet alleen behoefte aan een dak boven hun hoofd. Zij hebben spijtig genoeg soms ook een autostrade aan andere problemen. Als je die mensen niet wat opvolgt, heb je met hen binnen de kortste keren problemen.

Daarom zetten wij in op de financiering van maatschappelijk assistenten.

Een van de grote problemen waarmee onze sector vandaag worstelt, is dat hij totaal aan het 'verwelzijnsen' is. Dat vergt een heel andere methodiek. Vroeger ging het om het verhuren van goedkope woningen aan mensen die gingen werken maar die niet zo ruim in de middelen zaten. Vandaag gaat het om mensen met een vervangingsinkomen, die vaak van alles hebben meegemaakt in hun leven. Als je hun alleen maar een woning verhuurt, krijg je er in de kortste keren problemen mee.

Een van de klassieke anekdotes gaat over iemand die uit een psychiatrische instelling komt en door iemand wordt aangeropen met 'Gek!' – zo zijn mensen soms. Die persoon slaat dan helemaal tilt. Als daar regelmatig een maatschappelijk assistent over de vloer komt om te zeggen dat hij zich dat niet moet aantrekken en dat hij ervoor moet zorgen dat hij zich goed wast en scheert en dat het gestofzuigd moet zijn en dat hij naar de post moet gaan om die brief die daar nu al zo lang klaarstaat, binnen te brengen, dan gaat dat. Er moet een soort van begeleiding zijn, een soort van dwingend toezicht. Die mensen moeten doelstellingen opgelegd krijgen.

De sociale verhuurder kan dus die afspraak maken met betrekking tot de nazorg. Op die manier ontstaat een win-winsituatie voor de drie partijen. De kandidaat-huurders krijgen een woning wanneer ze de instelling mogen verlaten. In de instelling komen vlot nieuwe plaatsen vrij omdat de doorstroom van de mensen naar de sociale huisvesting is gewaarborgd. Ik zou al die mensen die vandaag in een instelling zitten, niet de kost willen geven. Sommigen zitten zelfs in een ziekenhuis in afwachting van een plaats in een of andere welzijnsgerelateerde instelling of van een sociale huisvesting. De sociale verhuurder kan rekenen op verzekerde begeleiding van de huurders indien zij nazorg nodig hebben. Dat is vaak heel specifieke nazorg, die je niet kunt verwachten van een sociale verhuurder. Je kunt niet verwachten dat hij in alle mogelijke disciplines in verband met geestelijke gezondheidszorg experts heeft.

Tot slot zou ik er wel nog op willen wijzen, mevrouw De Wachter, dat sommige zaken die u schetst in uw inleiding niet helemaal correct zijn.

Allereerst is het zo dat bij actualisatie van de wachtlijsten, maar ook bij een mogelijke toewijzing, de kandidaat-huurder steeds wordt aangeschreven op het laatst gekende adres in het rijksregister. Wanneer dus iemand zijn domicilie heeft gewijzigd naar de instelling, zal die persoon de brief daar ontvangen. Indien het domicilie van de kandidaat-huurder ongewijzigd blijft, maar hij wil toch de briefwisseling ontvangen in de instelling, kan hij het adres doorgeven aan de sociale verhuurder. Die houdt daar dan ook rekening mee.

Daarnaast is het ook zo dat elke kandidaat-huurder een aanbod van een woning één keer mag weigeren. Hij wordt dan niet achteraan op de lijst geplaatst, zoals u stelt, maar behoudt gewoon zijn plaats op de wachtlijst. Een tweede aanbod van een woning moet worden aanvaard, anders wordt de kandidaat-huurder geschrapt. Voor kandidaat-huurders die bijvoorbeeld in een instelling werden opgenomen of tijdelijk in de gevangenis belandden, hebben we hierop een uitzondering voorzien in de regelgeving. Deze kandidaat-huurders kunnen aan de sociale huisvestingsmaatschappij vragen om tijdelijk geen aanbod te krijgen voor een woning omdat ze niet in de mogelijkheid verkeren om hierop in te gaan. Zo wordt vermeden dat deze mensen noodgedwongen twee keer een aanbod moeten weigeren en dus worden geschrapt van de lijst.

Samenvattend kan ik antwoorden op uw vraag dat enerzijds bepaalde problemen die u schetst zich niet voordoen omdat de regelgeving hiermee al rekening heeft gehouden en dat er anderzijds voldoende handvatten in het besluit zijn voorzien om tegemoet te komen aan reële, vaak praktische, problemen inzake huisvesting van mensen die uit een instelling komen of daar tijdelijk verblijven. Het is echter aan de sociale verhuurder aan de ene kant en de lokale actoren aan de andere kant om van deze handvatten gebruik te maken en aan deze regelgeving een concrete invulling te geven. Dat hebben we zo gewild: de responsabilisering zit in de hele regelgeving vevat.

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Mijnheer de minister, ik dank u voor uw uiteenzetting. Ik heb er in mijn inleiding al op gewezen dat ik met deze vraag de problematiek nog eens wil aankaarten, niet alleen in Wonen maar spijtig genoeg ook in Welzijn. Dat is cruciaal, u hebt daar ook vaak naar verwezen. Ik ben het er absoluut mee eens dat daar de heel belangrijke factor meespeelt van het aanvaarden en het zich goed voelen van deze personen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daar is een grote rol weggelegd voor het welzijnsaspect. Het is niet de taak van de maatschappelijk assistenten van de sociale huisvestingsmaatschappijen om daar grondig aan tegemoet te komen. Zij zijn de eerste personen tot wie de persoon zich kan richten maar als het verder moet gaan, moet Welzijn daarbij betrokken worden. Ik betreur dat men op dit ogenblik stelt dat dit zuiver een aspect van Wonen is. Ik ben het daar absoluut niet mee eens. Ik zal dat in de toekomst door middel van schriftelijke vragen aan minister Heeren zeker en vast nog aankaarten.

Ik heb in mijn inleiding gezegd dat het belangrijk is dat op dit moment de toewijzingsreglementen verder vorm krijgen, ook binnen de projecten lokaal woonbeleid. Daarover wordt nu gediscussieerd. Het is belangrijk

dat de minister ons nog eens een duidelijk antwoord geeft. Wat kan en wat kan niet? Wie bepaalt wat? Zo kan men daar in die discussies rekening mee houden.

U zegt dat personen met een domicilie binnen de instellingen die erom vragen hun brief daar kunnen krijgen. Dat is juist, gezien vanuit Wonen. Maar dit geeft opnieuw een probleem van Welzijn aan. Er zijn concrete gevallen van mensen die de brief nooit hebben ontvangen. Wij kunnen ons dus afvragen hoe de organisatie op dat vlak binnen die instellingen verloopt. Dat is dan het pure welzijnsaspect, dat we zeker kunnen opnemen in de vraag aan minister Heeren om dat verder te onderzoeken. Ik wil in de toekomst de twee linken blijven bekijken want ik denk dat we de ene link absoluut niet kunnen loskoppelen van de andere.

**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 uitbreiding van het huursubsidiestelsel naar kandidaat-huurders die vijf jaar op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning**

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de minister, wij hebben het in deze commissie al meermaals gehad over de private huurmarkt. Ik denk dat wij het erover eens zijn dat zich vooral daar een aantal pijnpunten van het woonbeleid situeren, vooral in verband met kwaliteit, betaalbaarheid en zekerheid.

Mijnheer de minister, in 2007 is het bestaande huursubsidiestelsel al eens geactualiseerd. U hebt toen ook aangekondigd dat u de intentie had om het huursubsidiestelsel te verruimen naar een nieuwe doelgroep, de kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning die al langer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Naast een laag inkomen en het huren op de private woningmarkt lijkt vooral de woonbehoefte daarbij een belangrijk criterium. De omvang van de doelgroep werd destijds geraamd op een zeventuizend rechthebbenden bij de opstart en vervolgens op ongeveer 2800 kandidaat-huurders op jaarbasis. Eens helemaal in werking zou het de bedoeling zijn van het huursubsidiestelsel om te fungeren als een complementair stelsel voor de sociale huisvesting.

Mijnheer de minister, u liet verstaan dat het nieuwe, uitgebreide stelsel van huurtoelages aan kandidaat-huurders van een sociale woning in het najaar van 2008 ter goedkeuring zou worden voorgelegd aan de Vlaamse

Regering en in 2009 in werking zou treden. Daartoe werd het budget voor huursubsidies al opgetrokken van 10 miljoen euro tot meer dan 30 miljoen euro.

Mijnheer de minister, hoever staat het met het besluit tot toekenning van een huursubsidie voor kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan voor een sociale woning? Wanneer zult u dat besluit voorleggen aan de Vlaamse Regering? Zal het besluit nog binnen deze legislatuur in werking kunnen treden?

Welke modaliteiten zullen in het besluit worden ingeschreven, bijvoorbeeld met betrekking tot de rationele bezettingsnorm of het weigeren van een woningaanbod?

**De voorzitter:** Mevrouw Van Weert heeft het woord.

**Mevrouw Els Van Weert:** Mevrouw Hostekint heeft een vraag gesteld waarover ik zelf ook al een paar keer had gedacht, ook omwille van het feit dat er inderdaad zeer grote behoeften bestaan. Ik wil mij aansluiten bij de concrete vraag van mevrouw Hostekint. Ik zal die vraag hier niet herhalen. Mijnheer de minister, ik kijk uit naar uw antwoord.

Mijnheer de minister, ik heb u enige tijd geleden een schriftelijke vraag gesteld over de werking van het systeem zoals het vandaag bestaat, het in 2007 geactualiseerde systeem. Hoe verlopen de dossiers? Hoe gaat dat in de praktijk? Werkt dat wel voldoende vlot? U hebt een heel summier antwoord gegeven waarbij ik toch nog een aantal vragen heb.

U zegt dat de doorlooptijd tussen het moment waarop een dossier volledig is en de eerste uitbetaling nog steeds 93 dagen is. Dat lijkt mij behoorlijk lang voor mensen die elke euro nodig hebben – en over die categorie van mensen gaat het vaak. Zij hebben heel vaak geen reserves om dat soort zaken voor te schieten. Ik weet wel dat ze dat retroactief terugbetaald krijgen. Toch is het vaak al een probleem. U antwoordde mij ook dat 60 procent van de aanvragen op de aanvraagdatum onvolledig is, met uitzondering van de aanvragen via het sociaal verhuurkantoor want daar loopt het wel goed, en dat er een weigeringspercentage is van 52 procent, wat ook aangeeft dat heel veel mensen blijkbaar nog niet goed inzien dat ze niet aan de criteria beantwoorden.

Op basis van die antwoorden, en naast de noodzakelijke uitbreiding waarnaar mevrouw Hostekint terecht verwijst en waarbij ik hoop dat u straks een positief antwoord op haar vraag zult geven, zou ik u willen vragen, mijnheer de minister, om ernstig na te gaan of te evalueren hoe het systeem vandaag functioneert en hoe het kan worden verbeterd. Ik merk op het terrein dat er heel wat frustraties en vervelende toestanden zijn. Als we een dergelijk systeem hebben, dan mag dat, zeker voor deze

kwetsbare groep, niet verdrinken in de bureaucratie. Het zou in de toekomst beter moeten functioneren.

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

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw Van Weert en mevrouw Hostekint, wij hebben deze legislatuur de huursubsidies verdrievoudigd van 10 miljoen euro naar 30 miljoen euro. Dat wordt in één ademstoot gezegd en dan is dat voor Vlaanderen ‘verworven’, dat telt dan niet. Maar die sector is er ongelooflijk dankbaar voor, in naam van de mensen die bij hem huurt, dat vandaag de nieuwe huurders bij de sociale verhuurkantoren allemaal huursubsidies krijgen. Daardoor zijn die SVK’s heel performant geworden. Dat loopt daar vlekkeloos.

U zegt dat 60 percent van de dossiers niet in orde zijn. Ik doe nu 22 jaar aan politiek. Als mensen beginnen met percentages, ben ik altijd wantrouwig. Het gaat soms over een loonstrook of ergens een klein attestje dat ontbreekt. Dat is twee dagen later in orde. Ik adviseer mensen die dat aanvragen, altijd om naar het OCMW of naar de gemeente te gaan en om het formulier daar te laten invullen door de huisvestingsambtenaar of door de persoon die op het OCMW bezig is met wonen.

Vroeger bestond het hele woonbeleid in de 308 gemeenten en in de 308 OCMW’s van Vlaanderen niet. Het stopte bij ruimtelijke ordening. Vandaag is men daar wel mee bezig. We hebben ondertussen een kleine driehonderd huisvestingsconsulenten opgeleid om in de gemeenten de uitdagingen op het vlak van wonen inhoudelijk aan te pakken en het hoofd te bieden. Ik adviseer de mensen hetzelfde als het gaat om een renovatiepremie of wat dan ook. Een aantal zaken kan heel sterk worden vereenvoudigd. Je kunt dat allemaal via ICT doen, en wij doen dat ook. Maar voor een deel van de mensen blijft alles wat papier is een berg. Soms uit onwetendheid, soms – en dat zeggen wij niet graag – uit gemakzucht, en soms omdat het inderdaad niet gemakkelijk is.

Daarom zeg ik tegen de mensen dat ze het moeten vragen bij de OCMW’s. Ik ken zelfs mutualiteiten die dat doen voor mensen. Er zijn vandaag experts in de samenleving die dat voor de mensen kunnen doen. Als u redelijke voorstellen hebt om dat te vereenvoudigen, ben ik de allereerste om dat toe te passen. Ik doe dat vaak op die manier. Als mensen mij vanuit de gemeente, vanuit het OCMW, vanuit de mutualiteit signaleren dat iets op die of die manier sneller kan, ben ik de eerste om te zeggen dat ze het mij in een mail moeten toesturen. Als het in een wetgeving of in een besluit kan worden gegoten, pakken wij dat mee. Dat is administratieve vereenvoudiging. In dit geval is dat een synoniem van klantvriendelijkheid ten aanzien van de kwetsbaarste en de zwakste mensen in onze samenleving.

Ik zal nu de vragen van mevrouw Hostekint beantwoorden.

De verruiming van het huursubsidiestelsel is een beleidsoptie die in het Vlaams regeerakkoord en in diverse beleidsbrieven is opgenomen. De vaste leden van deze commissie weten dat dit item hier op gezette tijdstippen aan bod komt. Ik heb mijn administratie de opdracht gegeven de huursubsidie te evalueren en na te gaan in welke mate en onder welke voorwaarden dit stelsel kan worden verruimd. Dit onderzoek is uitgevoerd. We stellen voor de kandidaat-huurders die vijf jaar op een wachtlijst staan, een huursubsidie toe te kennen. Op deze manier zullen we, in afwachting van de toekenning van een sociale huurwoning, een aanvullende ondersteuning inbouwen. De kandidaat-huurders betalen op de private huurmarkt immers een hogere, marktafhankelijke huurprijs. Dit is in tijden van economische recessie niet evident.

Het betreft hier de tweede verruiming van de doelgroep. In 2007 heb ik de huursubsidie al eens verruimd ten aanzien van private huurders die via een sociaal verhuurkantoor (SVK) een woning huren.

Daarnaast blijft de initiële opzet van de huursubsidie overeind. Het is de bedoeling een subsidie te verlenen aan de doelgroep die noodgedwongen van een niet-conforme huurwoning naar een conforme huurwoning moet verhuizen.

Het ontwerpbesluit is in administratief opzicht afgerond en bevindt zich in een eindfase. Vooraleer het ontwerpbesluit aan de Vlaamse Regering voor te leggen, wil ik de documenten op korte termijn, meer bepaald in de loop van de komende weken, aan de sector voorleggen. Na het overleg met de sector zal ik het ontwerpbesluit ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen. Het is vanzelfsprekend de bedoeling dat dit nog in de loop van deze legislatuur gebeurt.

De in de ontwerpdocumenten ingeschreven modaliteiten hangen uiteraard samen met de keuze de doelgroep uit te breiden naar diegenen die voor een sociale huurwoning zijn ingeschreven. De huursubsidie zal worden beperkt tot de kandidaat-huurders die reeds vijf jaar op de wachtlijst staan. Op die manier mikken we op een doelpubliek dat een langdurige woonnood kent. Bovendien zal de kandidaat-huurder geen al te strikte voorkeur voor een bepaalde woning of voor een bepaalde locatie mogen hebben.

De interkabinettenwerkgroep (IKW) debatteert hier nu over. Ik krijg geen vragen over de wachtlijsten meer. Het betreft hier eigenlijk wiskundige reeksen. Indien een kandidaat enkel een woning in een bepaalde straat wil, trekt hij de wachttermijn ongelooflijk op. De vraag is wat kieskeurigheid is. Volgens mij moet iemand zich kandidaat voor een woning in het hele werkingsgebied stellen. Dat is in vogelvlucht trouwens nooit meer dan vijf tot tien kilometer. Indien iemand enkel wil wonen

in de straat waar ook zijn moeder, zijn grootmoeder of zijn meter woont, zegt dat meer over zijn woonwensen dan over zijn woonbehoefte. De vraag is waar we de grens leggen. Het is mijn bedoeling de kandidaat-huurders met de grootste woonnood te ondersteunen. Vandaar dat een van de modaliteiten inhoudt dat de kandidaat-huurders niet te kieskeurig mogen zijn wanneer hun een sociale woning wordt aangeboden. Indien de mogelijkheid om een sociale huurwoning te huren zich aandient, moeten ze deze opportuniteit te baat nemen. Op die manier wil ik voorkomen dat de wachtlijsten kunstmatig in stand worden gehouden door een groep mensen die zich niet echt in woonnood bevindt of die niet voor een toewijzing in aanmerking kan komen.

Het voorstel houdt in dat een kandidaat-huurder een hem aangeboden sociale woning niet mag weigeren. Indien hij toch weigert, komt hij niet meer in aanmerking voor de huursubsidie. Op die manier wil ik ervoor zorgen dat de middelen naar de huurders met de grootste woonnood gaan. We zitten immers met zekere vervuiling van het debat. De cijfers geven wiskundige feiten weer. Het is echter moeilijk met deze cijfers de realiteit te beschrijven.

Ik wil dit debat met iedereen voeren. Wie dit debat voert en dergelijke situaties ontmaskert, wordt door de media genegeerd. Kritisch doen wordt geassocieerd met vervelend doen. Ik vind een kritische ingesteldheid zeer goed. Op een bepaald ogenblik moet wie kritisch is ook met een onderbouwd verhaal komen. Er moeten sowieso meer sociale woningen komen. De wachtlijsten moeten korter worden. Wie het over cijfers heeft, moet het hele verhaal achter die cijfers kennen.

Uiteraard kan aan een kandidaat-huurder enkel een huursubsidie worden toegekend indien het een conforme woning betreft. Het is niet de bedoeling kandidaat-huurders die in slechte woningen gehuisvest zijn, met een huursubsidie te steunen. Dit zou tegen het Vlaams woonbeleid ingaan. We spitsen ons toe op het aanmoedigen van het kwaliteitsvol wonen voor iedereen. Private huurwoningen moeten steeds aan de in de Vlaamse Wooncode opgelegde woonkwaliteitsnormen beantwoorden. Die normen gelden als een minimale standaard.

Momenteel debatteert de Vlaamse Regering vooral over de vraag wat selectief is en wanneer iemand minder selectief is. We gaan dit debat nog voeren. Het is in elk geval de bedoeling dit nog in de loop van deze legislatuur af te ronden.

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

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Ik dank de minister voor het antwoord. We zijn het erover eens dat we naar meer sociale woningen moeten streven. Voor mensen die al te lang op een wachtlijst staan, kunnen huursubsidies een goede aanvulling betekenen. Wat de doelgroep betreft,

moet het vooral om de mensen met de hoogste woonnood gaan. Ook daarover zijn we het eens.

Volgens de minister is het ontwerpbesluit klaar en is de discussie over de tekst aan de gang. De discussie draait vooral om de inhoud van het begrip 'selectiviteit'. Ik hoop dat die discussie niet te lang meer zal duren. Volgens de minister is het de bedoeling dit vanzelfsprekend nog in de loop van deze legislatuur af te ronden. We bevinden ons al in maart 2009. Het einde van de legislatuur is niet ver meer van ons af. Is het de bedoeling het besluit nog in de loop van deze legislatuur in werking te laten treden? Wanneer mogen we ons hieraan verwachten?

Tot slot wil ik erop wijzen dat we het budget voor de huursubsidies in de begroting fors hebben opgetrokken.

**Minister Marino Keulen:** Het is de bedoeling dit nog tijdens deze legislatuur in de praktijk te brengen. De interkabinettenwerkgroep voert het debat over de selectiviteit. We voeren ditzelfde debat ook met de sector. De mensen in de sector hebben hier immers ook een mening over. Het is in elk geval de bedoeling dit nog tijdens deze legislatuur af te ronden en toe te passen.

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Mijnheer de minister, ik heb vernomen dat u het ontwerpbesluit volgende week aan de sector zult voorleggen. Ik vermoed dat de discussie niet meteen zal kunnen worden afgerond. Hebt u enig zicht op de timing?

**Minister Marino Keulen:** Ik zou dat liever morgen dan overmorgen zien gebeuren. Het is de bedoeling te landen. Ik zal op een bepaald ogenblik mijn verantwoordelijkheid nemen. Het overleg met de sector hoort bij de geplogenheden. Iedereen moet zijn mening kunnen geven. We zullen onze verantwoordelijkheid nemen en knopen doorhakken.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Weert heeft het woord.

**Mevrouw Els Van Weert:** Het is zeker niet mijn bedoeling vervelend te doen. Ik ben zelfs zeer blij met het antwoord dat de minister net heeft gegeven. Er zal op korte termijn een uitbreiding van het systeem komen. Indien de minister concrete suggesties heeft om het systeem te vereenvoudigen, wil ik me daar zeker ook eens over buigen. Ik ga er wel van uit dat de minister over betere adviseurs beschikt.

Veel gemeentebesturen en woonwyzers leveren goed werk. Bepaalde mensen blijken de weg nog steeds niet te vinden. Het is onze taak en de taak van de lokale besturen om dat effectief te verbeteren. De zaken blijken hoe dan ook vaak strop te zitten. Volgens mij moeten er nog mogelijkheden zijn om een vereenvoudiging door te voeren en om de dossiers te filteren. Hierdoor



zou het allemaal sneller kunnen verlopen. Blijkbaar wordt 5 percent van de aanvragen geweigerd. Die dossiers houden op zich ook een administratieve last in. Ze liggen op de bureaus en ze zorgen ervoor dat de behandeling van de dossiers die wel tot een goed einde kunnen worden gebracht, wat langer duurt. Voor die mensen is elke dag zonder bijkomende ondersteunende subsidie zwaar om dragen.

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

---

**Vraag om uitleg van de heer Johan Sauwens tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het adverteren in de Nederlandse krant De Limburger door de cv Ons Dak uit Maaseik voor de verkoop van sociale nieuwbouwwoningen in Rotem**

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

**De heer Johan Sauwens:** Mevrouw de voorzitter, een bezorgd Limburger heeft me een advertentie bezorgd. Ik heb die advertentie ondertussen aan de minister laten bezorgen. De advertentie is in december 2008 in een weekendeditie van de Nederlandse krant De Limburger verschenen en meldt dat de sociale huisvestingsmaatschappij cv Ons Dak in Maaseik vier sociale nieuwbouwwoningen met drie slaapkamers en een tuin te koop stelt.

Mijnheer de minister, hoe zit dat in elkaar? Ik heb u schriftelijk een aantal vragen gesteld die eigenlijk voor de hand liggen. Ik had graag enige verduidelijking gekregen.

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

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw de voorzitter, dit is Limburg op zijn best. We houden het kort en zakelijk. *(Opmerkingen van de voorzitter en van de heer Johan Sauwens)*

Eigenlijk betreft het hier een heel genuanceerde aangelegenheid. In eerste instantie denken de mensen aan de explosieve vastgoedprijzen in de grensstreek. Het is voor velen moeilijk een bouwgrond of een woning vast te krijgen. De vraag is dan ook wat er aan de hand is met deze sector die gedeeltelijk voor de overheid werkt. Gaat de cv Ons Dak haar boekje niet te buiten? Worden hier geen overheidsmiddelen voor de verkeerde mensen ingezet? Ik veronderstel dat deze vragen de bekommernis van de heer Sauwens samenvatten. Dit was in elk geval mijn eerste indruk toen ik hier voor het eerst iets over hoorde.

Gelukkig blijkt de zaak een stuk genuanceerder in elkaar te zitten. Volgens de heer Sauwens is het zoeken van kandidaat-kopers in Nederland een eigenaardige praktijk.

Op het eerste gezicht zou ik hem volmondig moeten bijtreden. Een en ander moet evenwel in de juiste context worden geplaatst.

De heer Sauwens heeft naar de wachtlijsten in de sociale huursector verwezen. Indien we de dubbele tellingen en de schrappingen wegfilteren, gaat het om 57.457 mensen. Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moet een kandidaat in het Belgisch bevolkingsregister zijn ingeschreven. In het door de heer Sauwens aangehaalde voorbeeld gaat het om de koopsector. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die sociale koopwoningen bouwen, moeten steeds een of meerdere inschrijvingsregisters bijhouden. Dit is een wettelijke verplichting. Het creëren van nieuwe inschrijvingsregisters moet bovendien op een zo actief mogelijke wijze worden bekendgemaakt. De toezichthouder, vroeger de commissaris van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij genoemd, moet erover waken dat de informatie voldoende ruim wordt verstrekt.

Transparantie en duidelijke informatie over de registers en over het aanbieden van koopwoningen is de norm. De particulier die wil intekenen, richt zich steeds tot de SHM. Hij kan zijn keuze en zijn voorkeur bekendmaken. De aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning worden per register chronologisch ingeschreven. Indien de SHM tot de toewijzing van de koopwoningen overgaat, schrijft ze alle gunstig gerangschikte kandidaten op basis van hun rangschikking groepsgewijs aan. De SHM wijst de sociale koopwoningen volgens twee principes toe. Ten eerste verloopt de toewijzing per register. Ten tweede geldt binnen het register de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

De vraag om uitleg van de heer Sauwens laat uitschijnen dat de koopwoningen via een advertentie in een krant te koop worden aangeboden. Ik heb de advertentie net gezien. De advertentie zou bedoeld moeten zijn om de opening van een nieuw inschrijvingsregister voor sociale koopwoningen aan te kondigen. Hierdoor wordt de geïnteresseerde kandidaat-kopers die aan het door het overdrachtenbesluit gestelde voorwaarden voldoen, de gelegenheid geboden zich in dit register in te schrijven.

Volgens de informatie die de cv Ons Dak in Maaseik heeft verstrekt, heeft de SHM haar eerste wervingscampagne gericht op de inwoners van de gemeente waar het project is ontwikkeld. De SHM is immers ook actief in Dilsen-Stokkem, waar Rotem een deelgemeente van is. Het verkoopproject is eerst in de lokale bladen, in de gemeentelijke infobladen en op uithangborden ter plaatse bekendgemaakt. Blijkbaar was er geen interesse voor de vier sociale koopwoningen in Rotem. Dat is vreemd. Tot op heden is trouwens slechts een enkele kandidaat gevonden. Het gaat hier om iemand uit de regio. Voor de drie overige woningen heeft zich nog niemand kandidaat gesteld. Bovendien

is nog geen enkele van de vier woningen op dit ogenblik verkocht. (*Opmerkingen van mevrouw Hilde De Lobel*)

Rotem ligt aan de Maaskant. Aangezien ik zelf in die regio woon, is dit project voor mij heel herkenbaar.

De SHM heeft in het verleden soms de kritiek gekregen dat Belgen in Nederland en Nederlands-Belgische gezinnen in België vaak onvoldoende op de hoogte van de opportuniteiten waren. De Belgen in Nederland hebben blijkbaar moeilijker toegang tot de Vlaamse kranten. De Nederlands-Belgische gezinnen in België lezen uit gewoonte nog vaak De Limburger. Voor de mensen die deze krant niet kennen, vermeld ik hier even dat het in feite om de tegenhanger van Het Belang van Limburg in Nederlands-Limburg gaat.

Om die reden heeft de cv Ons Dak haar wervingscampagne uitgebreid. Voor zover ik weet, is dit zeker niet de vaste gewoonte van de SHM. Het is een reactie op de daarnet vermelde specifieke situatie. Indien geen inschrijvingen kunnen worden genoteerd, kan pas na een jaar tot de bestemmingswijziging van koopwoningen in huurwoningen worden overgegaan. Een verlaging van de prijs is in elk geval geen optie. De SHM verkoopt de woningen immers aan de kostprijs.

Naast de inschrijving, is ook de toewijzing op basis van de inschrijving gereguleerd. Volgens de huidige regelgeving gebeurt de toewijzing van de woningen chronologisch, tenzij de SHM een intern reglement heeft opgesteld om een rangverhoging te kunnen toekennen.

De SHM Ons Dak heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De SHM verleent een rangverhoging aan de kandidaat-kopers met een binding met de gemeente waar de woning gelegen is. De rangverhoging bedraagt 50 procent indien de kandidaat-koper de afgelopen tien jaar minstens een jaar woont of heeft gewoond in de gemeente waar de woning is gelegen. De rangverhoging bedraagt 25 procent indien de kandidaat-koper in die gemeente werkt en 15 procent indien een of meer kinderen van de kandidaat-koper in die gemeente naar school gaan.

In dit kader lijkt het me belangrijk te melden dat het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 met betrekking tot dit punt binnenkort zal worden gewijzigd. Vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 zal elke verkoop verplicht bij voorrang moeten gebeuren aan kandidaat-kopers die een voldoende band hebben met de gemeente waar de koopwoning is gelegen. De publicatieprocedure van dit besluit is lopende.

Een kandidaat-koper heeft een voldoende band indien hij gedurende minstens zes jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente heeft gewoond. Het gaat hier om Vlaamse gemeenten. Voor

Lanaken, bijvoorbeeld, gaat het om Riemst, Maasmechelen, Bilzen of Zutendaal en niet om Maastricht. Een kandidaat-koper heeft tevens een voldoende band indien hij op de datum van de overdracht werkzaamheden in de gemeente verricht. Deze werkzaamheden moeten gemiddeld minstens een halve werkweek in beslag nemen. Verder heeft een kandidaat-koper ook een voldoende band indien hij op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd.

Het Vlaamse huisvestingsbeleid mikt, met andere woorden, bij de toewijzingen in eerste instantie op personen die een zekere binding met de gemeente hebben. Dit neemt niet weg dat elke persoon met of zonder binding die aan de woonbehoeftigheids-, inkomens- en eigendomsvoorwaarden voldoet, zich voor een sociale koopwoning kan inschrijven. Er wordt geen onderscheid op basis van nationaliteit gemaakt. De Europese regelgeving zou dit trouwens niet toelaten. We mogen niet beslissen dat die woningen enkel voor Belgen zijn bedoeld. Mensen die in de Europese Unie wonen, kunnen gelijke rechten laten gelden. Een Nederlander die aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden voldoet, kan zich in België voor een sociale koopwoning inschrijven. De woning zal bij voorrang aan de kandidaat-koper met de binding worden toegewezen. Indien er geen kandidaten met een binding zijn, komen de andere kandidaten in ondergeschikte orde in aanmerking. De kandidaten met een binding krijgen altijd voorrang.

Wat de subsidiëring betreft, heb ik navraag bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) laten doen. Blijkbaar heeft de SHM de woningen in Rotem met eigen middelen gebouwd.

Wat de verkoopprijs betreft, moeten de door de VMSW opgelegde normen worden gerespecteerd.

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

**De heer Johan Sauwens:** Ik dank de minister voor zijn uitgebreid antwoord. Zijn intenties zijn goed. Hij heeft de juiste stappen gezet. We zien evenwel dat er op het terrein soms eigenaardige dingen gebeuren. De advertentie wekt enigszins de indruk dat de SHM probeert Nederlanders naar Vlaanderen te lokken. We kunnen ons de vraag stellen wat er uiteindelijk zal gebeuren. De SHM's krijgen de koopwoningen die ze bouwen, niet verkocht. Ik kan het me eigenlijk moeilijk voorstellen. Ik stel dan ook voor dat we die wat diepgaander onderzoeken. Er zou een probleem met de prijsvoering kunnen zijn. Het zou ook om een ander probleem kunnen gaan. We moeten ervoor zorgen dat de middelen die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt van de SHM's, optimaal worden gebruikt. Dit vraagt om een grondiger onderzoek.

**Minister Marino Keulen:** Normaal gezien gaan die projecten als zoete broodjes over de toonbank. Als ik de hele geschiedenis van dit project schets, is het wel zo dat men eerst heeft geworven in het werkingsgebied zelf en in eerste instantie in Rotem, ons allebei goed bekend. Dit is een soort van watervalstelsel waarbij men in laatste instantie over de grens is gegaan.

Maar ik wil het zelf ook weten. Het is vreemd dat die woningen nog niet zijn verkocht. Ook voor de prijszetting volgt men de normen zoals ze zijn opgelegd door de VMSW. De maatschappij is hier absoluut niet haar boekje te buiten gegaan door als een soort van immokantoor te verkopen aan de meestbiedende. Alles is hier volgens de reglementering en volgens de geldende procedures correct verlopen.

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

---

