

C161 – WON10

VLAAMS PARLEMENT



Zitting 2008-2009

19 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 kwaliteit van sociale woningen

**Voorzitter: de heer Jan Penris**

**Vraag om uitleg van mevrouw Else De Wachter tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de kwaliteit van sociale woningen**

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Mijnheer de minister, ik heb een vraag over de kwaliteit van sociale woningen. Vooraf wil ik wel stellen dat mensen die in de sociale huisvesting terecht komen, het geluk hebben een betaalbare woning te vinden, die meestal wel kwaliteitsvol is. Ik wil dat beklemtonen. Ik wil zeker niet zeggen dat alle sociale woningen problemen hebben met de kwaliteit. Maar u weet ook, mijnheer de minister, dat kwaliteit voor mij zeer belangrijk is. Wij hebben daar in het verleden al heel hard op gewerkt, ook op de kwaliteitsbewaking in de private huurmarkt. Ik vind het dus logisch dat die bewaking er ook is in de sociale huisvesting.

Er zijn een aantal zeer concrete voorbeelden waar het fout loopt. En daarin werkt de ene sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) ook anders dan de andere. In bepaalde gevallen is dat vrij schrijnend. We zijn het er in het verleden allemaal over eens geweest dat bepaalde kleine renovaties een heel groot verschil kunnen maken in de portemonnee van de huurders. Ik heb het dan over ramen, deuren en dergelijke. Ook met een betere isolatie kun je de energiefactuur naar beneden halen. Wij hebben er dus allemaal belang bij dat de kwaliteit wordt gegarandeerd.

Ik heb begrepen dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) op dit ogenblik een tool aan het ontwikkelen is om de sociale woningen te inventariseren en de SHM's beter te ondersteunen. Het is belangrijk dat men ze kan blijven ondersteunen met het oog op het opmaken van de financiële planning voor de renovatie- en onderhoudswerkzaamheden.

De VMSW kan de SHM's echter niet verplichten om de woning te onderhouden of te renoveren. Zij kan het ook niet in de plaats doen van de SHM's. De SHM's zelf bepalen daarin hun beleid en visie.

Mijnheer de minister, is het mogelijk een betere controle op die sociale huurmaatschappijen tot stand te laten komen? Kunnen we in het kader van het erkenningsbesluit van de SHM's ook de graad van onderhoud en renovatie laten meetellen voor het meten van de performantie van een SHM?

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

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw De Wachter, ik vind het belangrijk dat u in uw inleiding meteen zei dat de

globale woonkwaliteit van onze sociale woningen goed is. Mensen zijn om twee redenen vragende partij voor een sociale woning: prijs en kwaliteit. Niet prijs-kwaliteit, maar prijs en kwaliteit. De sociale woningen zijn één derde tot de helft goedkoper dan de woningen op de private huurmarkt, en heel vaak is de woonkwaliteit twee tot drie keer zo goed als op de private huurmarkt. Er zullen uitzonderingen zijn, mijnheer de voorzitter, maar we zullen dat nu niet opnieuw verbaal uitvechten.

In ons globale investeringsbudget renoveren wij bovendien 6000 woningen en appartementen per jaar. Soms moet ik tegen mijn eigen kabinet ingaan, want het is natuurlijk veel sexier als je zegt dat je een aantal jaren niet zult renoveren en in de plaats daarvan nieuwe woningen zult bouwen. In plaats van er 2000 tot 2500 per jaar te bouwen, trek je dat cijfer dan gemakkelijk op naar 3500 tot 4000. Je zou daar grote sier mee kunnen maken, maar vanuit beleidsmatig oogpunt is dat niet goed. We zijn heel vaak bezig over energiezuinigheid, over het drukken van de energiefactuur van diegenen die het financieel het moeilijkst hebben. Wij denken daarbij vooral aan onze sociale huurders. Om die reden doen we dat nu.

Mevrouw De Wachter, elke vraag is een kans voor de minister. Ik zeg dat altijd, en sommige van mijn collega's bekijken mij dan altijd alsof ik van een andere planeet kom.

Uit het surveyonderzoek van 2005 blijkt dat de sociale huurwoningen in Vlaanderen doorgaans van erg goede kwaliteit zijn – niet slechts gewoon goed, maar zelfs heel goed. Zo is aangetoond dat slechts 0,2 procent van de bewoonde sociale huurwoningen van mindere uitwendige kwaliteit waren. Dit is een significant verschil met de private huurwoningen en zelfs de eigendoms-woningen, die doorgaans slechter scoren. Uit dezelfde studie blijkt dat 88,9 procent van de sociale huurders zeer tevreden of tevreden is met de woning. Ongeveer negen op de tien zijn dus zeer tevreden of tevreden met de woning. Dit onderzoek heeft ook aangetoond dat de kwaliteit van het comfortpeil het hoogst is in de sociale huursector, zelfs hoger dan in het segment van de eigendoms-woningen.

Dit toont aan dat de kwaliteit van de sociale huisvesting in beginsel bijzonder hoog is en dat de sociale huisvestingssector zelfs een voorbeeldfunctie vervult. Toch bewijzen deze cijfers inderdaad dat een beperkt aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen voor verbetering en renovatie vatbaar is. Daarom heb ik steeds, naast de kwaliteitseisen voor nieuwe sociale bouwprojecten, hoog ingezet op de verbetering van de kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen. Het devies van Willem de Zwijger, "Plus est en vous", geldt ook op dat vlak.

In die optiek dient elke sociale huisvestingsmaatschappij het onderhoud en de verbetering van het sociale huurpatrimonium als een van zijn kerntaken te beschouwen. Beleidsmatig vertaalt zich dit financieel door minstens 30 percent van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma te reserveren voor onder meer renovatie en verbetering van het sociale huurpatrimonium. Zoals u zelf zegt, wordt een hoge standaard opgelegd aan de nieuw te bouwen sociale woningen. Zo geldt de door de VMSW opgestelde C2008 als een verplicht richtsnoer voor de bouw van nieuwe woningen. Deze C2008 vormt een concreet werkinstrument, een soort handleiding, voor zowel nieuwbouwverrichtingen als onderhouds- en renovatieverrichtingen.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van ad-hocmaatregelen om de SHM's aan te zetten om enkele gemakkelijke en efficiënte renovaties versneld door te voeren. Ik verwijs weer naar de REG-premies voor de vervanging van stookketels en individuele verwarmingselementen. Daar is een totaal budget van 5.240.000 euro voor beschikbaar. Eind 2008 zijn 3300 oude cv-ketels effectief vervangen door hoogrendementstoestellen. Voor nog minstens 2300 toestellen is de vervanging gepland of in uitvoering. Een tweede maatregel bestaat in een bijkomende dakisolatiepremie van 500 euro, waar ook de SHM's van kunnen genieten.

Ik ben bezig met een soort informatieronde doorheen Vlaanderen om de woonpremies voor dak- en zoldervloerisolatie aan de mensen uit te leggen. Daar bestaat ontzettend veel belangstelling voor. 800.000 woningen in Vlaanderen, één op de drie, hebben nog altijd geen dak- of zoldervloerisolatie. Daar zitten ook sociale woningen bij.

De kwaliteit in de sociale huisvesting wordt via diverse instrumenten aangestuurd en verzekerd. Het beleid zet hier vooral in op positieve incentives. Het zou dan ook niet aangewezen zijn om de sanctionerende instrumenten die in de Vlaamse Wooncode staan systematisch toe te passen in de sociale huisvesting. De doelstelling van de sanctionerende instrumenten – zoals het ongeschikt verklaren van de woning door de burgemeester of het strafrechtelijke optreden door de Vlaamse Wooninspectie – verschilt volledig van de aanpak binnen sociale huisvesting. Via een sanctionerende aanpak wordt getracht de uitwassen van het ondersegment van de huurmarkt aan te pakken. Van de sociale verhuurder wordt verwacht dat hij instaat voor een optimaal beheer en kwaliteit van zijn sociaal huurpatrimonium. Dit moet aangemoedigd worden, veeleer dan dat een systematisch sanctionerende aanpak moet worden ontwikkeld.

In enkele gevallen is de Wooninspectie wel opgetreden tegen een SHM: als het echt nodig is, zal er ook adequaat opgetreden worden. De noodzaak voor de Wooninspectie om op te treden geeft een verkeerd signaal, en dat moeten

de SHM's absoluut vermijden. Ze moeten er zelf voor zorgen dat het nooit zo ver komt. Meestal is dat geen probleem.

Momenteel wordt inderdaad gewerkt aan een nieuw erkenningenbesluit voor SHM's. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale responsabilisering van de sector. Om de graad van responsabilisering te vergroten zal in de erkenningsvoorwaarden van de sociale huisvestingsmaatschappijen in een traject naar een adequaat performantiepeil worden voorzien. Daarvoor wordt een prestatie-meetsysteem ontwikkeld, en een van de prestatievelen binnen dit systeem behandelt de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Zo zal in elk geval van elke SHM geëist worden dat ze beschikt over een aangepaste renovatie- en onderhoudsplanning. Dat is de beste manier om een soort automatisch gedrag aan te leren, zodat renovatie een courante praktijk wordt in de dagelijkse werking van de SHM. Hier zal dan ook een gestructureerde inventaris omtrent de staat van het patrimonium worden verwacht. Op die manier zal de SHM aangemoedigd worden strategisch onderbouwde keuzes te maken inzake onderhoudswerken, renovatie of vervangingsbouw.

Samenvattend worden verschillende instrumenten aangewend of zullen die worden aangewend om de kwaliteit van de sociale huurwoningen te behouden en te verbeteren. Door het op stapel staande erkenningsbesluit zal stelselmatig worden aangemoedigd dat de kwaliteit van huurwoningen wordt verbeterd. De C2008 van de VMSW, samen met een groot deel van de middelen die worden besteed aan renovatieactiviteiten binnen de sociale huisvestingssector, dragen in belangrijke mate bij tot de kwaliteit van de sociale huurwoningen. Op die manier wordt de voorbeeldfunctie die de sociale huisvestingssector momenteel heeft inzake woningkwaliteit in Vlaanderen blijvend verzekerd.

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

**Mevrouw Else De Wachter:** Ik dank u voor uw uitgebreid antwoord, mijnheer de minister. U bevestigt mijn vraag. Ik denk dat we een stap verder kunnen zetten in de toekomst om dat ook te vrijwaren. De sociale huisvesting probeert een voorbeeldrol te vervullen op het vlak van kwaliteit en energiezuinigheid. In de voorbije jaren werd daar al heel wat aan gedaan. We hebben de mentaliteitswijziging kunnen bevorderen. Dat is een belangrijk element.

U hebt een ander belangrijk aspect naar voren geschoven: de omgeving. We kunnen alleen een kwaliteitsvolle omgeving hebben als de woningen kwaliteitsvol zijn en omgekeerd. We kunnen het ene niet loskoppelen van het andere. Binnen de ruimtelijke ordening wordt het in de toekomst nog belangrijker om evenveel aandacht te besteden aan de omgeving als aan de woningen zelf.

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