

VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C67 – WON5**

zittingsjaar 2009-2010

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 10 december 2009

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gezondheidsrisico's van mechanische ventilatie 3

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huurlasten bij Woonhaven Antwerpen en de forse bijbetalingen naar aanleiding van de afrekening daarvan 6

Vraag om uitleg van de heer Tom Dehaene tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het kooprecht van sociale huurders 9

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gezondheidsrisico's van mechanische ventilatie

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, door middel van deze vraag om uitleg wil ik een probleem ter sprake brengen dat ik hier al in 2007 heb aangekaart. Het gaat om het systeem van mechanische basisventilatie met warmterecuperatie. Mijn aandacht is toen getrokken door een aantal Nederlandse televisie-uitzendingen. In Nederland is al twee jaar een verhitte discussie aan de gang. Er zijn ginds immers een pak gezondheidsklachten binnengelopen van bewoners van de nieuwbouwwijk Vathorst in Amersfoort, waar dit ventilatiesysteem is toegepast. Ondertussen blijkt dit systeem trouwens ook elders in Nederland tot gezondheidsproblemen te leiden.

Er is eigenlijk nog niet echt sprake van een duidelijk oorzakelijk verband. Er zijn meer klachten indien een dergelijk basisventilatiesysteem wordt gebruikt. Om een dergelijk systeem optimaal te laten werken, moet de installatie, de afstelling, het gebruik en het onderhoud goed en correct verlopen. Dit is natuurlijk de achilleshiel. Zo zouden de filters maandelijks moeten worden gereinigd.

In 2007 heb ik de toenmalige bevoegde minister, minister Crevits, om een stand van zaken gevraagd. Ze heeft me toen laten weten dat dergelijke systemen met warmterecuperatie in België minder worden toegepast. Ze zijn vooral in kantoorruimtes te vinden. Ten gevolge van de heisa in Nederland worden daar steeds minder dergelijke systemen gebruikt. Die komen nu aan goedkopere prijzen op onze markt terecht. We voelen in elk geval dat er wat beweegt. Bij de administratie die bevoegd is voor de volksgezondheid waren toen al klachten binnengelopen. Deze klachten hadden vooral betrekking op kantoorgebouwen.

Minister Crevits heeft toen verklaard dat ze, samen met de minister van Volksgezondheid en met het Vlaams Energieagentschap (VEA), zou onderzoeken of er behoefte was aan maatregelen of acties. Ze heeft onder meer overwogen met de installateurs, de gebruikers en de architecten te communiceren. Dit initiatief zou, in het bijzonder met betrekking tot de gebruikers, vooral aandacht schenken aan het onderhoud en de reiniging.

Ik wil erop wijzen dat een correct gebruik en een goed onderhoud niet van de minste randvoorwaarden zijn. Dit is essentieel. Die aandacht voor onderhoud gaat echter niet goed samen met de potentiële doelgroep. Dit geldt trouwens ook voor de particuliere sector. In welke mate kunnen we dit aan sociale huurders opleggen? Kunnen we dergelijke systemen in de sociale huursector gebruiken, wetende om welke doelgroep het daar gaat?

Ik heb ondertussen ook vastgesteld dat er andere, minstens even betrouwbare, systemen op de markt zijn. Ik verwijs in dit verband naar het recent door het Brussels Instituut voor Milieubeheer erkende systeem C+. Ik heb dit gelezen in de Bouwkroniek. Het VEA zou eens moeten nagaan in welke mate dit systeem in overweging kan worden genomen.

In het kader van het rationeel energieverbruik nemen de distributienetbeheerders allerlei maatregelen. Een van die maatregelen houdt in dat het gebruik van mechanische systemen wordt gesubsidieerd. Die ondersteuning is identiek aan de subsidiëring van het gebruik van condensatieketels of superisolerend glas. Ondanks de erkenning door het Brussels Instituut voor Milieubeheer geldt dit voor het systeem C+ nog niet. Volgens mij zijn er mogelijkheden om de keuzes wat ruimer te maken.

Mevrouw de minister, bent u op de hoogte van de Nederlandse studie naar de door ventilatiesystemen veroorzaakte gezondheidsproblemen? Welke conclusies trekt u hieruit voor Vlaanderen? Weet u in welke mate dit systeem in Vlaanderen al wordt toegepast? Ik heb

vernomen dat dit de voorbije jaren is toegenomen. Door het overaanbod in Nederland zijn de prijzen gedaald. Van hoeveel klachten over deze vorm van ventilatie heeft de administratie weet? Minister Crevits heeft destijds communicatie met de installateurs, de gebruikers en de architecten over het gebruik, de opstelling en het onderhoud aangekondigd. Heeft dit plaatsgevonden? Zo neen, acht u dit alsnog opportuun? Lijkt het u aangewezen de bestaande vormen van ventilatie op een aantal vlakken te onderzoeken en vervolgens het gebruik van de best scorende installaties door middel van een ondersteuning in het kader van het rationeel energiegebruik (REG) te stimuleren? Ik verwijs in dit verband naar het in de Bouwkroniek aangehaalde systeem C+. Misschien kan het VEA dit in de toekomst door middel van binnen het REG passende maatregelen ondersteunen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer de voorzitter, de woorden van de heer Decaluwe hebben me enigszins verbaasd. Mijnheer Decaluwe, volgens mij hebt u ervoor gepleit een welbepaalde installatie en een specifiek systeem te promoten. Ik ben hier in elk geval geen voorstander van. Ik wil zeker weten of u een welbepaald systeem, geleverd door een welbepaalde leverancier, wilt promoten. U zegt letterlijk dat we de best scorende systemen moeten steunen en subsidiëren. Waar zijn we in deze commissie eigenlijk mee bezig? Zijn we bezig met bepaalde leveranciers te steunen, of zijn we echt bekommerd om de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen?

De heer Carl Decaluwe: Ik vind dit een vorm van beschuldiging, alsof ik de woordvoerder ben van de een of andere firma of leverancier. Ik citeer uit de Bouwkroniek. Ik stel vast dat er andere systemen erkend zijn die in Vlaanderen nog niet kunnen worden ondersteund. De mensen zijn nog altijd vrij om te kiezen. Maar in het kader van rationeel energieverbruik moeten we het eens onderzoeken.

Ik lees de vaktijdschriften over de thema's die ik volg, maar ik rij niet voor een bepaalde firma. Ik zou ook niet weten waarom ik dat zou doen.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, de minister is ervan op de hoogte dat naar aanleiding van de problemen met de balansventilatie in de wijk Vathorst in Amersfoort, verschillende onderzoeken werden opgestart. De resultaten van het onderzoek 'Balansventilatie: onderzoek naar de effectiviteit van de genomen maatregelen en naar de tevredenheid van de bewoners van de wijk Vathorst', uitgevoerd na het nemen van die verbetermaatregelen in een reeks woningen, werden in september 2009 gepubliceerd. In juni 2009 werden de resultaten van een landelijk onderzoek 'Mechanische ventilatie in nieuwbouwwoningen – ervaringen en oordelen van bewoners over de kwaliteit van ventilatie en de eigen gezondheid', in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) gepubliceerd. De studie bevestigt zoals u aangeeft, dat de problematiek die in Vathorst is gesignaleerd met de toepassing van balansventilatie, ook elders in Nederland opduikt.

Volgende zaken blijken de kans op gezondheidsklachten te verhogen: geluidshinder van het mechanische ventilatiesysteem, het ontbreken van de mogelijkheid om ramen of roosters te openen in woonvertrekken, een gebrekkige inregeling van de balansventilatie, een gebrekkig onderhoud van de balansventilatie, onvoldoende of te krappe dimensionering van de ventilatiecapaciteit van de balansventilatie.

Uit het onderzoek kan evenwel niet worden opgemaakt waarom er meer klachten zijn in woningen met balansventilatie. De Nederlandse minister voor Wonen, Wijken en Integratie gaf opdracht om een diepteonderzoek uit te voeren naar de technische aspecten en de tekortkomingen van zowel de systemen met mechanische afvoer als die met balansventilatie, in relatie tot klachten van gebruikers. De studie zal naar verwachting klaar zijn tegen de zomer van 2010.

Om een volledig beeld te krijgen van de oorzaken van de gezondheidsklachten, is het dus wachten op deze dieptestudie. Ondertussen werden in Nederland wel al een aantal acties ondernomen om het risico op klachten bij balansventilatie te verminderen. In het Bouwbesluit, dat alle eisen bevat waaraan bij bouwen moet worden voldaan, zullen eisen opgelegd worden aan het geluidsniveau van ventilatievoorzieningen. In elk woonvertrek zal in een opendraaiend raam voorzien moeten worden. Daarnaast werden acties ondernomen om de kwaliteit van de opgeleverde installaties te verhogen en om de kennis en het gedrag van bewoners te verbeteren.

Verschillende van de potentiële risico's voor verhoogde klachten kunnen ook voorkomen in de Vlaamse bouwpraktijk, bijvoorbeeld geluidshinder en gebrekkige installatie of onderhoud. Een andere potentiële oorzaak, het niet kunnen openen van ramen, is eerder atypisch voor de Vlaamse bouwtraditie. In tegenstelling tot in Nederland, waar in 50 percent van de slaapkamers in meergezinswoningen met balansventilatie er geen mogelijkheid was om de ramen te openen, is het in Vlaanderen de bouwpraktijk om in leefruimtes in woongebouwen steeds opendraaiende ramen te plaatsen.

Momenteel zijn geen gegevens beschikbaar over het aantal ventilatiesystemen van het type D dat in nieuwbouwwoningen geplaatst wordt. Vanaf begin 2010 zullen deze gegevens wel in de Energieprestatiedatabank van het Vlaams Energieagentschap beschikbaar zijn.

Het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid noteerde de afgelopen jaren acht klachten in verband met mechanische ventilatie, namelijk een klacht in 2006, drie klachten in 2008 en vier klachten in 2009. Bij het Vlaams Energieagentschap (VEA) zijn hierover ook nog geen klachten ingediend.

In het voorjaar van 2008 is, in samenwerking met de sectorfederatie VENTIBEL, een korte internetfilm uitgewerkt die het 'waarom' van een goed binnenklimaat uitlegt voor de doelgroep architecten. De kortfilm is vanaf begin maart 2008 beschikbaar op een miniwebsite www.binnenklimaat.be. Vanuit de miniwebsite ligt een koppeling naar de gids 'Ventilatie in 12 stappen', die het 'hoe ventileren' uitlegt aan de professionelen. Die gids is het eindproduct van een project van het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT) en illustreert voor architecten de kern van het 'hoe ventileren'.

De volgende communicatie werd gevoerd om dit initiatief bekend te maken. Op 27 maart 2008 werd door de toenmalige minister van Energie een persbericht gelanceerd, waarin onder andere www.binnenklimaat.be werd voorgesteld. Er werd een leaflet opgemaakt om geïnteresseerden naar de miniwebsite te leiden. De leaflet is opgemaakt als PDF-bestand om bij e-mails te voegen en als printbare versie om bij andere postzendingen naar architecten te voegen. Op vraag van het VEA deden verschillende sectororganisaties directe mailings. VENTIBEL verstuurde directe mailings naar een lijst van 150 contacten. De Vlaamse Architectenorganisatie (NAV) en de Bond van Vlaamse Architecten (BVA) verstuurden een mailing. De Orde van Architecten deed eind mei 2008 een e-mailing. VENTIBEL verstuurde een persbericht naar de magazines die de architecten bereiken. In het persbericht werd als bijlage een printscreen van de website en de leaflet meegestuurd. VENTIBEL nam daarna tevens telefonisch contact met de aangeschreven magazines.

Volgende magazines brachten ofwel een artikel of publiceerden een verwijzing. Ik heb het dan over de 'Architectenkrant', Livios, Cool & Comfort, 'Architect' van PMGroup, Sanilec, Arch-index en 'Bouwen/Ik ga Bouwen'. Het VEA verstuurde op 21 april 2008 naar de e-mailadressen van alle EPB-nieuwsbriefabonnees een EPB-nieuwsflash ter bekendmaking van die website.

In augustus 2008 werd in naam van de toenmalige energieminister een brief per post gestuurd naar 125 ventilatie-installateurs. Naar aanleiding van de negatieve berichtgeving uit Nederland, deed de minister in de brief een oproep voor goede plaatsing en goede afstelling van de ventilatiesystemen, maar ook voor een goed onderhoud en een goed gebruik van het

systeem, om de gestelde gevaren te beperken of te vermijden. Die brief werd ook daarna verspreid via de nieuwsbrief van Bouwunie, de Vlaamse Confederatie Bouw en de EPB-nieuwsbrief van februari 2009.

Daarnaast vroegen de firma RENSON, een ventilatiefabrikant, en de firma Ventilair, een importeur van ventilatiesystemen, het VEA ook om een PDF-versie van de brief om die enerzijds neutraal aan de eigen installateurs en architecten te versturen en die anderzijds ook te plaatsen op hun website. Die informatie werd hun bezorgd.

U vraagt ook of we bestaande vormen van ventilatie op een aantal vlakken moeten onderzoeken en vervolgens het gebruik van de best scorende installaties stimuleren. In het kader van de EPB-regelgeving is het verplicht om een ventilatievoorziening aan te brengen, maar is elke bouwheer vrij om het type ventilatiesysteem te kiezen. Momenteel worden geen REG-premies meer gegeven voor het installeren van een ventilatiesysteem in een nieuwbouw. Wanneer zo'n premie zou worden ingevoerd, zal zowel rekening worden gehouden met de mogelijke energiebesparing als met het resulterende binnenklimaat dat effecten zou hebben op de gezondheid.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mevrouw de minister, ik bedank u van harte voor het omvattende antwoord.

Het stemt me ook tevreden dat u net zoals uw voorgangers probeert om op een correcte manier iedereen te informeren die het moet weten.

Ik ben niet voor 100 percent zeker, maar ik denk dat de distributienetbeheerders tot op heden een kleine steun geven voor de mechanische systemen met warmterecuperatie. Dat is zeker het geval voor Eandis. Ik ken het bedrag niet uit het hoofd, maar ik meen dan het om 1500 euro gaat. Andere systemen komen volgens mij niet in aanmerking. U stelt dat iedereen vrij is om te kiezen, maar men zou moeten kunnen kiezen voor de veiligste systemen. Ik heb vastgesteld dat het Brussels Instituut voor Milieubeheer dit blijkbaar wel doet. Hopelijk maakt het VEA deze oefening, zodat de keuze voor de ondersteuning van Vlaamse mensen die willen bouwen of verbouwen, zo ruim mogelijk is.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: We zullen in elk geval nagaan of er bij Eandis nog een systeem bestaat. We zullen uw suggestie opvolgen en eens bekijken hoe men dit in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aanpakt.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huurlasten bij Woonhaven Antwerpen en de forse bijbetalingen naar aanleiding van de afrekening daarvan

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Penris heeft het woord.

De heer Jan Penris: Collega's, ik moet me misschien eerst verontschuldigen bij u, want wellicht hebt u de indruk dat dit een lokaal dossier is, maar elk Antwerps dossier overstijgt het zuiver lokale en is automatisch van Vlaams belang. *(Gelach)*

Maar er zijn nog twee extra redenen waarom ik deze vraag heb durven stellen en in de eerste plaats omdat wij ons hadden voorgenomen om de hele fusieoperatie in het Antwerpse van zeer nabij te volgen. Dit is de grootste fusieoperatie in de sociale woonsector en we zijn die

welwillend tegemoet gegaan, maar we hebben ons tijdens de vorige legislatuur ook steeds voorgenomen dat we dit toch mee zouden evalueren.

Nu blijkt dat de fusieoperatie een aantal kinderziektes heeft – en ik hoop dat het daarbij blijft –, en die moeten we toch onder de aandacht brengen. In het begin was er een groot probleem met het op elkaar afstemmen van de verschillende computerprogramma's die de vroegere deelgemeenschappen hadden. Er zijn massaal ontslagen gevallen bij de technische diensten en bij de onderhoudsdiensten. En nu is er het probleem van de afrekening van de huurlasten in die grote woningmaatschappijen. Daar waar ik vroeger op mijn dienstbetoon wekelijks twee, drie en maximaal vier klachten mocht noteren met betrekking tot de sociale huisvestingsmaatschappijen, zijn het er nu tientallen. Tientallen mensen zijn bij mij gekomen en hebben me hun factuur, hun afrekening laten zien. Daaruit blijkt dat er inderdaad een probleem is met de afrekening van de huurlasten. Het is voor sociale huurders niet vanzelfsprekend om op het einde van het jaar 100 of 200 euro bij te moeten betalen. Er zijn zelfs voorbeelden van mensen die meer dan 500 euro moeten bijbetalen. Als politici moeten we alert zijn wanneer dit gebeurt en misschien moeten we ook ingrijpen.

De woningmaatschappij heeft zelf al gereageerd. Haar woordvoerder stelt dat “de prijsstijgingen een gevolg zijn van de Wooncode en het huurbesluit van 2007 dat minister Marino Keulen ons heeft opgelegd”. Waarvan akte, maar wij moeten dit maar eens verder uitspitten.

De schepen van Wonen, tevens voorzitter van Woonhaven Antwerpen, stelde in haar reactie: “We moeten uitdokteren hoe we intern op die meerkost kunnen besparen. In deze crisistijd moeten we ook samen met de bewoners een oproep doen naar de Vlaamse Regering om minder financiële druk op de sociale huurders te leggen.”

Woonhaven speelt de bal door naar u, mevrouw de minister en u mag die terugspelen, maar in dat verband heb ik een aantal vragen. Bent u op de hoogte van deze feiten, van de enorme bijbetalingen? Liggen de bijbetalingen die Woonhaven aan de sociale huurders vraagt, niet onredelijk hoog in verhouding tot hun inkomen? Wat is de oorzaak van de hoge bijbetalingen? Zijn de hoge bijbetalingen volgens u inderdaad een gevolg van de nieuwe sociale huurwetgeving, zoals de woordvoerder van Woonhaven laat uitschijnen? Wordt een gelijkaardige stijging van de huurlasten ook vastgesteld bij andere huisvestingsmaatschappijen? En zo neen, waarom niet? Wordt er inderdaad te veel financiële druk op de sociale huurders gelegd? Wat is uw reactie op de oproep van de Antwerpse schepen, de voorzitter van Woonhaven Antwerpen, om minder financiële druk op de sociale huurders te leggen? Zult u naar aanleiding van deze problematiek desgevallend nieuwe initiatieven nemen?

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Er is slecht gecommuniceerd door de raad van bestuur van Woonhaven, en door de bevoegde schepen. Ze hebben een fout gemaakt omdat ze geen onderscheid maakten tussen de aanpassing van de huurlasten en de actualisatie van de huurprijzen. Het is een verhaal van rechten en plichten. Als men zelf niet meer wil instaan voor het groenonderhoud of voor zaken die gepaard gaan met een sociaal wooncomplex, dan moet men niet verwonderd zijn dat op het einde de prijzen stijgen. Het is belangrijk om dit aan de discussie toe te voegen. Men heeft niet alleen rechten, maar ook plichten.

We kunnen ons ook afvragen of de fusie van de maatschappij in Antwerpen een goede zaak is geweest. In het verleden hebben huisvestingsmaatschappijen slecht gewerkt. Er werd altijd afgerekend op basis van forfaits en nooit rekening gehouden met de werkelijke kostprijs. Dat is een betrachting die Woonhaven nu wel nastreeft. Daar ligt een deel van de problemen die werden aangehaald.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer Penris, net als u vernam de minister uit de pers dat een deel van de sociale huurders van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen bij de eindafrekening van de huurlasten diende bij te betalen. Navraag bij deze maatschappij leerde ondertussen dat alle huurders een afrekening van de huurlasten ontvingen. Woonhaven gaf aan dat de berekening hiervan volgens bijlage III van het kaderbesluit Sociale Huur gebeurde.

Dit houdt in dat verbruiken en uitgaven die in deze bijlage zijn vermeld, worden doorverrekend aan de huurders. Algemeen kunnen we stellen dat dit de kosten en lasten zijn die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning van de sociale huurwoning. Deze aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder. Anders dan voor de berekening van de huurprijs wordt er bij de huurlasten dus geen rekening gehouden met het inkomen.

Op basis van de voorschotten en reële uitgaven gaat de verhuurder vervolgens jaarlijks over tot een individuele afrekening van de kosten en lasten. De verhuurder bezorgt hiervoor aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen. Op basis hiervan worden de terugbetalingen en vorderingen van bijbetalingen opgemaakt en meegedeeld. Het merendeel van de huurders van Woonhaven Antwerpen blijkt een gedeeltelijke terugbetaling te mogen ontvangen.

De bijbetalingen zijn niet het gevolg van de gewijzigde socialehuurwetgeving. Het kaderbesluit Sociale Huur werd wel aangepast aan de aanrekening van het waterverbruik en de gestegen heffing voor waterzuivering met 10 percent.

Nieuw in de aanrekening van het waterverbruik is immers dat de verdeling van die kosten volgens het aantal inwoners van elk pand moet gebeuren. Dit veroorzaakt in verschillende gevallen een aanzienlijke verschuiving in de aanrekening met zowel verhogingen als verlagingen, omdat de voorschotten voor 2008 nog niet op deze verdelingswijze waren afgestemd. Voor 2010 zal Woonhaven Antwerpen de voorschotten aanpassen aan de tekorten en tegoeden die bij de afrekening werden vastgesteld, zodat te grote bijbetalingen nadien grotendeels kunnen worden vermeden.

Afgezien van de gestegen heffing voor waterzuivering met 10 percent, werden bij ons geen gelijkaardige stijgingen bij andere huisvestingsmaatschappijen gesignaleerd. Dit bevestigt de onvoldoende afstemming van de voorschotten van Woonhaven Antwerpen op de reële uitgaven.

Los van de specifieke redenen die de verhoging verklaren, vindt de minister het heel belangrijk om in de toekomst op zuiniger gebruik van water en elektriciteit aan te sturen om zo de financiële druk op de sociale huurders te verminderen. Ook bij het renoveren van het bestaande patrimonium moeten we de nodige aandacht besteden aan aspecten van duurzaamheid, energiezuinigheid en het gebruik van nieuwe technologieën. Het is ook de bedoeling van de minister om in de huurprijsberekening de energieprestatie van een woning te laten verrekenen, de zogenaamde energiecorrectie.

Daarnaast geldt dat conform de wetgeving op openbare aanbestedingen, voor elke levering van energie en diensten een prijsvergelijking van minstens drie leveranciers wordt gemaakt. De goedkoopste die voldoet aan het bestek, wordt een contract van beperkte duur gegund opdat na verloop hiervan een nieuwe prijsvraag kan gebeuren. Deze procedure moet een voldoende monitoring van de prijzen van de nutsvoorzieningen garanderen en de financiële druk zo laag mogelijk houden.

De heer Jan Penris: Mevrouw de minister, u hebt enkele heel terechte zaken aangehaald. Ik ben blij dat de minister de bekommernis van de sociale huurders deelt en met hen op zoek gaat naar mogelijkheden om dit soort wantoestanden te vermijden. De huurders hebben er geen probleem mee hun aandeel te betalen, wanneer de waterzuiveringsprijs stijgt. Dat is eigen aan de hele socialehuursector. Dat is ook niet de bekommernis van de mensen.

In de huurafrekening van deze specifieke woningmaatschappij zijn er enkele elementen die de kosten de hoogte in jagen. Mevrouw Homans heeft ernaar verwezen. De kosten voor het onderhoud zijn enorm gestegen omdat er in een aantal maatschappijen eigen mensen en diensten instonden voor onderhoud. Die zijn ontslagen en er werd een onderhoudsmaatschappij aangetrokken. De sociaaleconomische onderneming Manus rekent voor de werkzaamheden, die de eigen mensen vroeger zelf deden, nu enorme bedragen aan.

Ik geef een voorbeeld: voor het poetsen van een gang van een meter lang en een meter breed, een hal eigenlijk, wordt op jaarbasis 25.000 euro gevraagd. Zoiets kan natuurlijk niet. Ik ben al tevreden met uw antwoord, maar ik zal dat soort wantoestanden toch eens bespreken met de VMSW, die hier over inspectiebevoegdheden beschikt.

Mevrouw Liesbeth Homans: Het poetsen van zo'n kleine hal kan toch door de huurders gebeuren?

De heer Jan Penris: De huurders vragen niet liever, maar de verhuurder heeft Manus opgedrongen aan al zijn huurders. Manus doet nu het poets- en onderhoudswerk voor het hele patrimonium. Dat brengt een enorme meerkost mee.

Mevrouw Liesbeth Homans: Dat kan ik aannemen, maar dan is het aan ons om bij Woonhaven Antwerpen aan te dringen op een ander systeem.

De heer Jan Penris: We zullen dat doen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Tom Dehaene tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het kooprecht van sociale huurders

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Mevrouw de minister, het kooprecht werd ingevoerd in 2005. Onze beide partijen waren daar niet altijd even gelukkig mee. Ook de huisvestingsmaatschappijen hadden er veel vragen bij, om de eenvoudige reden dat ze gemiddeld drie woningen moeten verkopen om over genoeg kapitaal te beschikken om een nieuwe woning te bouwen.

Voor de invoering van het kooprecht was het aankopen van een huurwoning een gunst. De maatschappij besliste zelf of ze zou ingaan op de vraag. Men keek dan vooral naar de staat van de woning. Een oude woning die aan renovatie toe was, werd al wat sneller verkocht omdat de kosten te hoog lagen of omdat ze deel uitmaakte van een complex waar renovatie moeilijker was. Als het financieel en economisch interessant was, besliste de maatschappij om te verkopen.

De maatschappijen waren in 2005 niet onverdeeld gelukkig. Sommige hebben het kooprecht schoorvoetend ingevoerd, andere zijn er actief op ingegaan. Ze vonden er een manier in om hun financiële toestand te verbeteren. Men kan zich natuurlijk afvragen of dat wel een goed idee is, want het grootste bezwaar is dat het aantal sociale woningen op lange termijn daalt. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ik heb u een schriftelijke vraag gesteld over het aantal verkochte woningen in 2007 en 2008. U antwoordde dat in 2008 137 woningen verkocht werden en in 2009 tot 31 augustus 87. Mijn collega Taeldeman stelde toevallig een gelijkaardige vraag en kreeg voor 2008 een ander cijfer: er zouden 160 woningen verkocht zijn. Hoe zit dat? De verkoop van een woning verdwijnt toch niet zomaar tussen de plooiën? Het gaat toch om aanzienlijke bedragen. Ik vroeg u trouwens ook om de gemiddelde verkoopprijs. Die zou rond 130.000 euro liggen,

waaruit nog eens blijkt dat er minstens drie woningen moeten worden verkocht om een nieuwe te kunnen bouwen, zeker als we de prijs van de grond erbij tellen.

De cijfers tonen aan dat zeer weinig zittende huurders van het kooprecht gebruik maken. Hebt u een idee waar die lage interesse aan ligt? Weet u of de maatschappijen de zittende huurders wijzen op hun kooprecht? Informeren ze hun huurders actief?

Via het Grond- en Pandendecreet leggen we de gemeenten op om tegen 2020 een aantal sociale woningen te realiseren. Ondertussen worden er sociale woningen van de markt gehaald door het kooprecht. Is dat wel consequent? Het wordt dan misschien wel een sociale koopwoning, maar ze verdwijnt van de huurmarkt, en de volgende tien, twintig jaar komen daar geen nieuwe sociale huurders in. Is het kooprecht niet strijdig met het Grond- en Pandenbeleid?

Als de woning binnen de twintig jaar opnieuw verkocht wordt, gaat er maar een klein stukje van de meerwaarde terug naar de huisvestingsmaatschappij. Ook dat is niet logisch, vooral gezien de enorme stijging van het woningpatrimonium, zeker in mijn regio, de Rand. De meerwaarde wordt afgetopt op 9000 euro. Dat is belachelijk weinig gezien de meerwaarde die kan worden gerealiseerd in tien, vijftien jaar. Moeten we niet eens nadenken over een verrekening als de woning binnen een aantal jaren wordt verkocht? Moet een deel van de meerwaarde dan niet terugvloeien naar de huisvestingsmaatschappij zodat ze die kan gebruiken om nieuwe woningen te zetten?

U hoort mijn ondertoon: wij blijven sceptisch staan tegenover het kooprecht. Misschien moeten we een evaluatie maken en eventueel bijsturen.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, wij staan minder sceptisch en eerder positief tegenover het kooprecht. Eigendomsverwerving komt de sociale mix ten goede en gaat de verpaupering van een deel van onze sociale woonwijken tegen.

Ik verklaar me nader. Iemand die een sociale woning koopt, heeft nogal vlug het voornemen om dat kenbaar te maken aan zijn burens en bijvoorbeeld nieuwe ramen en deuren te steken. Zo is het duidelijk te zien dat de woning beter wordt onderhouden dan dat van de buurman die het wat laat aanmodderen. Iemand die de intentie heeft een huis aan te kopen, zal misschien ook veel zorgzamer omspringen met de woning die hij enkele jaren zal betrekken als sociale huurder en later als eigenaar, dan zijn buurman die die intentie niet heeft. Ik ben er een groot voorstander van.

Vier jaar geleden was het kooprecht eerder een gunst, zoals de heer Dehaene zegt. De maatschappijen die het toen al actief toepasten, hebben de laatste vier jaar bewezen dat het opleggen van deze maatregel als een plicht als het ware, zijn effectiviteit heeft bewezen. Ik ben ervan overtuigd dat als men de maatschappijen die het voordien zo goed als niet toepasten en de laatste jaren ook niet al te veel, kan overtuigen om het systeem wel actiever toe te passen, het daar ook zijn effectiviteit kan hebben. Ik ben het ermee eens dat het systeem misschien aan een evaluatie toe is, maar dan kunnen we misschien meteen de vraag stellen of de minister de intentie heeft om een beleid te voeren ten aanzien van die maatschappijen om ze ervan te overtuigen dat dat actief moet worden toegepast.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, ik heb een vraag over de elkaar tegensprekende cijfers in de antwoorden op de schriftelijke vragen die we hebben gesteld. Ik had graag de juiste cijfers omtrent het aantal verkochte sociale huurwoningen.

Het uitvoeren van het Grond- en Pandendecreet is een uitdaging voor zowel de Vlaamse Regering als de lokale besturen. Diverse steden en gemeenten moeten tegen 2020 en 2025 een inhaalbeweging realiseren op het vlak van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen

en sociale kavels. Als men een sociale huurwoning verkoopt, wordt die dan mee verrekend in het realiseren van het sociaal bindend objectief?

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Ik wil vanuit een andere hoek wat aanvulling geven op de uiteenzetting van de N-VA. Als we een dergelijk systeem massaal zouden beginnen toepassen, dan praten we over de afbouw van het sociale huurpatrimonium. Met de opbrengst van de verkoop van drie woningen, kan men in het beste geval twee nieuwe woningen bouwen. Je krijgt dus een afbouw van het patrimonium.

Het zijn de betere huurders die de woningen kopen. Als je die mensen uit het systeem trekt, blijven de zwaksten over. Dat betekent dat de bouwmaatschappijen financieel onder druk zouden kunnen komen en men de huurprijzen weer moet aanpassen. Daar zijn weer de zwaksten het slachtoffer van. We moeten daar zeer voorzichtig mee omgaan. Daarom doe ik een pleidooi voor een evaluatie. We moeten de zaak bekijken in zijn totaliteit. Ik vind het gevaarlijk voor het systeem zelf om daar nu een grote promotie voor te voeren. We moeten dat eens rustig bekijken. Ik denk dat dat ook de ondertoon was van de vraag van de heer Dehaene. Vanuit het standpunt van de financieel-sociale cohesie moeten we bekijken wat de mogelijke invloeden zijn.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, geachte leden, de geringe verkoopcijfers tonen in belangrijke mate aan dat de socialehuursector wel degelijk een doelpubliek met een precair budget bereikt. De sociale huurder blijkt lang niet altijd vragende partij te zijn om zijn huurwoning te kopen. Sociale huurders zijn vaak niet kapitaalkrchtig genoeg om zelfs de venale waarde te betalen van de woning die ze bewonen, zoals bepaald door een ontvanger van registratie en domeinen ofwel door de commissaris van het comité tot aankoop. Voor een degelijk onderhouden huurwoning kan deze marktwaarde zelfs relatief hoog uitvallen.

De woningen die overigens het meeste in aanmerking komen voor het kooprecht, zijn veelal woningen uit de jaren zeventig en tachtig. Oudere woningen met een meer bescheiden prijs, werden al voor het bestaan van het kooprecht redelijk vlot verkocht. In het segment van relatief recentere woningen die onder het kooprecht vallen, wordt de concurrentie met nieuwe sociale koopwoningen duidelijk voelbaar. Daarvoor kan ook een bijzondere sociale lening worden opgenomen. De sociale huurder die wel over middelen beschikt, zal dus vaak eerder overwegen om een sociale koopwoning te kopen dan een huurwoning.

Verlies overigens ook niet uit het oog dat slechts een beperkt deel van de sociale huurwoningen onderhevig is aan het kooprecht. Slechts ongeveer 30.000 van de 140.000 sociale huurwoningen komt in aanmerking voor toepassing van het kooprecht. De helft van het patrimonium betreft appartementen, en die komen niet in aanmerking. Met bijkomende realisaties kan dat op korte termijn niet worden verholpen aangezien een woning pas vijftien jaar na de oorspronkelijke terbeschikkingstelling onderhevig wordt aan het kooprecht. Ten slotte moeten de bewoners de woning vijf jaar ononderbroken bewonen vooraleer ze een beroep kunnen doen op het kooprecht. Over deze beperkingen zijn er niet onmiddellijk cijfers voorhanden.

Het is duidelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappijen over het algemeen niet erg enthousiast zijn over de invoering van het kooprecht. Ze hadden vooral bezwaren tegen de versnippering van het patrimonium en tegen de mogelijke problemen met onderhoud en renovatie. Ten gevolge van de geringe impact is deze terughoudendheid in belangrijke mate verminderd. Ondertussen blijken de huurders te weten dat ze het recht tot kopen kunnen afdwingen. De SHM's zijn trouwens verplicht bij het afsluiten van een huurovereenkomst mee te delen vanaf welke datum de woning voor aankoop ter beschikking wordt gesteld.

Er is me ook gevraagd in welke mate het kooprecht volgens mij in overeenstemming is met de bepalingen in het Grond- en Pandendecreet. Gezien de veeleer matige respons op het kooprecht van de zittende huurders, is de invloed op de bepalingen van het Grond- en Pandendecreet hoe dan ook gering. Het decreet gaat overigens uit van een bijkomend aanbod en van de compensatie van sociale huurwoningen die verdwijnen. Het overdrachtsbesluit voorziet er al in dat de netto-opbrengsten van de huurwoningen die op basis van het kooprecht worden verkocht, steeds opnieuw in de realisatie van nieuwe sociale huur- of koopwoningen moeten worden geïnvesteerd.

Het grond- en pandenbeleid is bedoeld om voldoende sociale woningen te creëren. Het kooprecht is bedoeld om de individuele aspiraties van sociale huurders een kans te geven. In feite vormt het kooprecht een vestzak-broekzakoperatie. Dezelfde doelstellingen blijven gelden.

Daarnaast is me ook gevraagd of de SHM een recht van voorkoop heeft indien een woning binnen een periode van twintig jaar niet wordt verkocht. Indien de koper van een sociale huurwoning de bewoningsplicht van twintig jaar niet nakomt of de woning binnen die termijn wil verkopen, heeft de SHM het recht de woning tegen de oorspronkelijke prijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, terug te nemen. Indien de SHM geen gebruik maakt van het recht een woning terug te kopen, is decretaal bepaald dat de koper definitief en zonder verder gevolg van de bewoningsplicht is ontslagen. In dit geval heeft de verhuurder niet langer de mogelijkheid de meerwaarde te recupereren.

Tot slot heeft mevrouw Taeldeman een bijkomende vraag gesteld. In absolute cijfers worden de verkochte woningen niet meegeteld voor het bindend sociaal objectief. Dit heeft vermoedelijk met de aanrekeningsperiode te maken. We zullen nog uitzoeken waar precies het verschil zit tussen de cijfers die zij heeft gekregen en de cijfers die de heer Dehaene heeft gekregen.

De voorzitter: De heer Dehaene heeft het woord.

De heer Tom Dehaene: Ik dank de minister voor haar antwoord. Ik vind 30.000 woningen op een totaal van 140.000 nog steeds relatief veel. We weten hoeveel mensen er op de wachtlijst staan. Elke woning die wordt verkocht, is een woning minder die kan worden verhuurd. We weten tevens dat een woning in de loop der jaren aan verschillende mensen kan worden verhuurd. Ik blijf het hier dan ook moeilijk mee hebben.

Indien we over voldoende sociale woningen zouden beschikken, zou ik het volledig met de heer Hendrickx eens zijn. Een overaanbod zal nog lang duren. Momenteel zitten we nog met een tekort aan sociale woningen. Ongeveer 100.000 mensen zouden voor een sociale woning in aanmerking moeten komen. Indien we woningen laten opkopen door mensen die goed hebben gespaard, geven we in feite een verkeerd signaal.

We moeten ons eens afvragen of we die mensen niet veeleer naar de privémarkt moeten sturen. We zouden kunnen suggereren dat ze daar een woning kopen. Op die manier zouden wij onze sociale woningen kunnen verhuren aan de mensen die er echt nood aan hebben. Het is voor bepaalde mensen problematisch een betaalbare woning te vinden. Zodra we meer dan voldoende sociale huurwoningen hebben, zal ik de mening van de heer Hendrickx delen. Tot die dag moeten we voorzichtig zijn en instrumenten zoeken om het kooprecht eventueel wat bij te sturen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■