

VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C110 – WON10**

zittingsjaar 2009-2010

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 4 februari 2010

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	
Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening	3
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het toekennen van premies voor de verwijdering van asbest uit woningen	7
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over een beroepskwalificatie in sociale verhuurkantoren	10

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de Vlaamse Woonlening

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, mijn vraag gaat over de Vlaamse Woonlening die Vlaanderen via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aanbiedt, en vooral het enorme succes ervan.

Zowel de Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen als de VMSW klagen aan dat het budget voor 2009 vrij snel was opgebruikt. Er moest een wachtlijst worden aangelegd, terwijl op de website van die verschillende verenigingen nog promotie werd gemaakt voor de Woonlening.

We waren onlangs te gast bij het Vlaams Woningfonds. Daar sprak men ook van moeilijkheden ter zake.

Minister, hebben uw diensten reeds, aan de hand van de trends van 2009, een schatting gemaakt wanneer in 2010 het krediet voor de Woonlening opgebruikt zal zijn? Wordt er bij toekomstige promotiecampagnes voor sociale leningen door uw diensten rekening gehouden met het nog beschikbare budget? Hoeveel aanvragen staan momenteel op de wachtlijsten?

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: We beschikken inderdaad over een overzicht van de cijfers. De Vlaamse Woonlening wordt exclusief toegekend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en betreft een vorm van een bijzondere sociale lening die wordt gesubsidieerd door de Vlaamse overheid. Ik zal aan de commissiesecretaris een overzicht van de aanwending van de Vlaamse Woonlening sinds 2005 bezorgen.

Men vraagt of ik een zicht heb op de budgetten die de afgelopen jaren werden gespendeerd aan leningen voor het bouwen van een eigen woning. Uit de tabel kunt u afleiden dat het volume aan bijzondere sociale leningen dat wordt aangewend voor de bouw van een eigen woning bijna verdrievoudigd is in de afgelopen 5 jaar. In 2009 werden met betrekking tot de particuliere nieuwbouw 43 bijzondere sociale leningen toegekend voor een totale waarde van 4.845.000 euro. Dit betekent ongeveer 3 percent van het totaal van de bijzondere sociale leningen die door de VMSW werden verstrekt.

Klopt het dat de Vlaamse Overheid de lening voor het bouwen van een eigen woning als minder prioritair beschouwt ten opzichte van de andere vormen van lening? In het decreet houdende de Vlaamse Wooncode wordt uitdrukkelijk het accent gelegd op de renovatie van het patrimonium en op sociale koopwoningen. Dit kan worden afgeleid uit artikel 22, punt 1, dat voorziet in de bouw van minstens 17.000 bijkomende sociale koopwoningen. De koper van een sociale koopwoning heeft immers automatisch recht op een bijzondere sociale lening. Daarnaast staat in artikel 54 dat minstens 30 percent van de leningen die het Vlaams Woningfonds verstrekt, moet worden aangewend voor de verwerving en/of de renovatie, en zo nodig de sloop en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen en aan de verbetering of aanpassing van woningen. De Vlaamse Regering heeft hieraan uitvoering gegeven in het besluit van 11 mei 1999 dat de voorwaarden regelt voor de toekenning van bijzondere sociale leningen aan particulieren door de VMSW.

Ook de VMSW zelf heeft de voorkeuren van de decreetgever vertaald in haar intern reglement voor de toekenning en opvolging van bijzondere sociale leningen. Zo worden de laagste rentevoeten toegekend aan leningen die worden aangewend voor de aankoop met renovatie van met sociale koopwoningen gelijkgestelde woningen en gelden de hoogste sociale rentevoeten voor de bouw van particuliere nieuwbouwwoningen. De programmering per verrichting van de jaarlijkse budgetten gebeurt op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW en wordt goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen, waarbij de hierboven beschreven decretale prioriteiten als referentiepunt voor ogen worden gehouden.

Welke middelen wil ik uittrekken voor de VMSW, meer specifiek voor de Vlaamse Woonlening? De middelen die worden besteed aan de VMSW omvatten enerzijds subsidies voor het verstrekken van renteloze leningen aan SHM's voor de bouw van sociale huurwoningen, en anderzijds subsidies voor het verstrekken van bijzondere sociale leningen aan particulieren. In het kader van geplande sociale woonprojecten ontvangt de VMSW daarnaast ook subsidies voor de uitvoering van infrastructuurwerken, voor de verwerving van sommige gronden en panden en in sommige gevallen ook voor de bouw en de renovatie van sociale woonprojecten.

De middelen die in de Vlaamse begroting zijn ingeschreven, worden berekend op basis van een jaarlijks programma dat uitvoering geeft aan een vijfjaarlijks investeringsprogramma. De minimumbudgetten voor dit investeringsprogramma werden in artikel 22 van de Vlaamse Wooncode vastgelegd en worden vanzelfsprekend gehonoreerd. Conform de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering dat de procedure regelt voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van het uitvoeringsprogramma, wordt in het ontwerp van uitvoeringsprogramma 2010 voorzien in de bouw van sociale koopwoningen voor een totaal bedrag van 150 miljoen euro. Daarbovenop belopen de gesubsidieerde investeringen in dit uitvoeringsprogramma bijna 530 miljoen euro. Daarvan wordt net geen 213 miljoen euro gereserveerd voor het toekennen van de Vlaamse Woonlening. Concreet betekent dit dat de Vlaamse Regering – in deze besparingstijden – een verhoging van de investeringen met betrekking tot de Vlaamse Woonlening plant met meer dan 24 procent ten opzichte van het jaar 2009, waarbij moet worden opgemerkt dat 2009 ook al een recordjaar was in het volume aan sociale leningen.

Er werd me gevraagd of ik begrip heb voor het standpunt dat het absurd is dat mensen niet over een hypotheek mogen beschikken voor hun bouwgrond. We kunnen er zeer zeker begrip voor opbrengen dat het op het eerste gezicht absurd lijkt dat er geen hypotheek mag liggen op de bouwgrond alvorens particulieren een beroep kunnen doen op de Vlaamse Woonlening voor de bouw van een nieuwbouwwoning. Dit heeft echter te maken met het goede huisvaderschap van de overheid en haar administratie met betrekking tot het voeren van een degelijk waarborgenbeheer.

Een van de belangrijkste waarborgen binnen een woonkredietproces, is precies de hypotheekstelling. Als een particulier zijn hypothecaire lening niet terugbetaalt, garandeert de hypotheekstelling de kredietgever een voorrang op de opbrengst bij een eventuele uitwinning. Wie eerste rang heeft, is dus bijna zeker dat het uitgeleende geld zal worden terugbetaald als de kredietnemer in gebreke blijft. Als een particulier voor de verwerving van de grond deze reeds in hypotheek heeft gegeven bij een andere partij, heeft deze andere partij automatisch het eerste recht op uitwinning bij de verkoop van de grond en alle eventueel nog op te richten gebouwen op die grond. Deze andere partij krijgt dus voorrang bij uitwinning, en daardoor is het veel minder zeker dat de VMSW alle openstaande kredieten die werden gebruikt voor de bouw van de woning kan recupereren indien dat nodig is. Daarom is erin voorzien dat een Vlaamse Woonlening in principe enkel kan worden verstrekt in het geval een hypotheek in eerste rang kan worden genomen. Op deze regel zijn wel uitzonderingen voorzien, bijvoorbeeld als het om een bijkomende lening gaat en de VMSW reeds de eerste rang bekleedt, maar u zult begrijpen dat de risico's voor de VMSW veel groter worden als dit ook bij particuliere nieuwbouw het geval zou zijn.

Zullen we de regel aanpassen? Als de VMSW de vereiste van een hypotheek in eerste rang bij de bouw van een particuliere nieuwbouw zou laten vallen, betekent dit een sterke stijging van de risico's voor de VMSW. Dit zou worden vertaald in een veel hogere sociale rentevoet. In het kader van een risicospreiding wordt daarbij niet uitgesloten dat dit kan leiden tot een hogere sociale rentevoet voor alle sociale leners, wat niet de bedoeling is. Dus als het Vlaamse Gewest dit risico volledig overneemt, kan dit niet anders dan leiden tot een nog veel hoger budget op de Vlaamse begroting voor de Vlaamse Woonlening.

Rekening houdend met de grote budgettaire inspanningen die reeds zijn geleverd – het budget voor de Vlaamse Woonlening is dit jaar met 24 percent gestegen –, en ermee rekening houdend dat we zo veel mogelijk woonbehoeftige mensen willen laten genieten van deze overheidsmaatregel, meent minister Van den Bossche dat een aanpassing van deze regel momenteel niet verzoenbaar is met de doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid die, zoals eerder reeds aangehaald, onder meer in de Vlaamse Wooncode gespecificeerd worden.

Hebben we aan de hand van de trends van 2009 ingeschat wanneer in 2010 het krediet opgebruikt zal zijn? Het proces van de Vlaamse Woonlening is zo georganiseerd dat iedere kandidaat-ontlener die aan de voorwaarden voldoet, zich kan inschrijven en onmiddellijk een kredietaanvraag kan doen als er nog budget voorhanden is. Dit betekent dat als in 2010 de 212 miljoen euro aan sociale leningen is opgebruikt, de kandidaat-ontlener die aan de voorwaarden voldoet, op een chronologisch inschrijvingsregister wordt geplaatst. Reglementair is bepaald dat deze particulieren op de wachtlijst tijd hebben tot uiterlijk 6 februari van het volgende jaar om een concrete aanvraag in te dienen. Er wordt verwacht dat het budget voor de belening van de aankoop van sociale koopwoningen zal volstaan voor het hele jaar.

Voor de andere verrichtingen verwacht de VMSW een kredietstop die, afhankelijk van de verrichting, vroeger of later in het jaar zal vallen. Op verschillende momenten in het jaar wordt ook een regionale herverdeling van de budgetten georganiseerd in functie van de noden. Ten slotte worden steeds opportuniteiten gezocht in budgetverschuivingen tussen verschillende verrichtingen, dit steeds teneinde de budgetten zo optimaal mogelijk in te zetten, conform de prioriteiten die worden gesteld in de Vlaamse Wooncode.

Zullen we bij toekomstige promotiecampagnes voor sociale leningen nog rekening houden met de beschikbare budgetten? De Vlaamse overheid heeft bij mijn weten nog geen promotiecampagne voor sociale leningen opgezet. Zowel het Vlaams Woningfonds als de VMSW organiseren wel regelmatig informatiecampaagnes. De bedoeling van deze campagnes kan enkel zijn om zo veel mogelijk behoeftige burgers op de hoogte te brengen van de steunmaatregelen waar ze aanspraak op zouden kunnen maken. Het is tenslotte niet de bedoeling dat er informatiecampaagnes worden gehouden op momenten dat de budgetten reeds opgebruikt zijn. Maar het spreekt voor zich dat de informatiecampaagnes natuurlijk wel kunnen bijdragen tot het versneld opgebruiken van de budgetten in een lopend jaar.

Hoeveel aanvragen staan momenteel op wachtlijsten? De Vlaamse Woonlening wordt enkel verstrekt door de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappijen fungeren daarbij als frontoffice voor de particulieren. Op 31 december van vorig jaar waren er 216 inschrijvingen op een wachtlijst. Niet al deze inschrijvingen zullen leiden tot aanvragen, vermits sommige kandidaat-ontleners reeds andere financiële oplossingen gezocht zullen hebben.

Verder kan ik u nog de volgende details meegeven met betrekking tot de Vlaamse Woonlening in de eerste twee weken van dit jaar. Er werden 128 concrete informatievragen voor de Vlaamse Woonlening geregistreerd voor een totaal bedrag van circa 17 miljoen euro, daarvan is ruim 800.000 euro voor aanvragen voor particuliere nieuwbouw. Ten slotte werden er al 34 kredieten vastgelegd voor een totaal bedrag van ongeveer 4.150.000 euro, waarvan ook één dossier voor particuliere nieuwbouw.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, mijn excuses dat ik een beetje te laat was. Uw antwoord bevatte ook een antwoord op mijn vragen, ik zal ze dus niet herhalen.

Wat ik toch wel absurd vind, is dat men om een sociale woonlening te kunnen bekomen, eigenaar van de grond moet zijn. Ofwel schaft u dat artikel af en schrap u het, omdat het niet past in een woonbeleid waarbij we vooral leningen willen geven aan mensen die woonbehoefstig zijn. Ofwel pleegt u overleg met uw collega in de federale regering en vraagt u dat er een aanpassing komt van de rangregeling, zo niet heeft de bepaling totaal geen nut. U moet stappen zetten om een gelijke inschrijving te bekomen in eerste rang, zodat de VMSW ook in eerste rang kan worden ingeschreven, net als de banken. Als u dat niet doet, kunt u niet tot een oplossing komen, want ik zie niet in dat iemand die een stuk bouwgrond bezit, behoeftig kan zijn.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, bedankt voor het uitgebreide antwoord. Ik zie de cijfers tegemoet om ze te kunnen analyseren.

Ik noteer dat we het slachtoffer waren van ons eigen groot succes, maar dat de Vlaamse Regering de inspanningen onverminderd voortzet en zelfs nog opdrijft in 2010. Ik vind dat een heel goeie zaak.

Ik had allusie gemaakt op een promotiecampagne, dat was inderdaad een soort infocampagne. De timing ervan was misschien niet helemaal juist, maar ik meen te mogen begrijpen uit uw antwoord dat we daar in de toekomst beter op zullen letten.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, ik zou hier enkel nog aan willen toevoegen dat CD&V er voorstander van is dat er een goede campagne wordt gevoerd over de Vlaamse Woonlening. Ze wordt eigenlijk reeds aangekondigd in het boekje Woonwoord, want daarin staat dat ze vanaf half februari zal starten, onder meer via tv-spots.

Ik zou als suggestie willen meegeven dat ik denk dat de nadruk moet liggen op mensen die er nu geen kennis van hebben.

Er zijn nog te veel mensen die niet weten dat men een beroep kan doen op een sociale lening, zowel voor aankoop en renovatie van een woning als voor een sociale koopwoning. Het kan niet zijn dat, wanneer er geen budgetten genoeg zijn, de aandacht ligt op de totale bevolking. Dit geef ik als suggestie.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mevrouw Van Volcem, er zit een logica in. Als er voor de grond al is geleend en er een hypothecaire inschrijving op is, wordt de waarborg voor de VMSW duidelijk verminderd. Men kan niet post factum zeggen dat als de particulier al heeft geleend bij de bank om een grond te kopen, de rangorde van de bank op die hypotheek zou verminderen. Dat zullen de banken niet aanvaarden.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik ga daar niet mee akkoord. Iemand die geen recht heeft op een sociale woonlening, moet ook eerst zijn grond kopen, en dat grotendeels met een lening. Misschien kan hij een stukje van die grond zelf betalen. Wie kan nu nog een bouwgrond betalen? Dan moet men ook nog een aparte lening aangaan voor het bouwen van de woning. Je zit dan met dezelfde kredietverstrekker. U zegt dat u later komt. Daarom pleit ik ervoor dat u bij de federale regering tussenkomt om in gelijke rang te worden ingeschreven. Niets belet dat toch?

Minister Ingrid Lieten: Dat men voor de financiering van de aankoop van de grond en van de woning een beroep doet op dezelfde kredietverstrekker, daar heeft niemand iets op tegen.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Gelet op het statuut van sociale lening zou u toch kunnen vragen dat er in dezelfde rang wordt ingeschreven. Het is niet uw bevoegdheid, maar dat kan op het federale vlak worden geregeld. In het kader van het Woonbeleid vind ik dat u daarin moet tussenkomen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het toekennen van premies voor de verwijdering van asbest uit woningen

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, minister, collega's, asbest werd vanaf de naoorlogse periode tot in de jaren 80 heel vaak gebruikt en was zeer populair omwille van het feit dat het een goedkoop en slijtvast materiaal is. Het is ook geen geheim dat asbest heel wat ziektes veroorzaakt: asbestose, longkanker en andere kankers. In ons land wordt over een paar jaar een piek verwacht in het aantal sterfgevallen ten gevolge van asbest. Dat zijn er ongeveer 700 per jaar.

Asbest komt in heel wat materialen voor die gebruikt worden in woningen. Het boren, slijpen en breken van die materialen zorgt ervoor dat er veel vezels vrijkomen. De blootstelling aan asbest is zeer gevaarlijk. Eén ingeademde vezel is al voldoende om gezondheidsschade op te lopen. Het risico op verspreiding van asbest in isolatiemateriaal is beperkt zolang dit materiaal in goede staat is. De problemen beginnen pas op het moment dat het isolatiemateriaal of de cementproducten die asbest bevatten, verouderen en desintegreren en men eigenlijk een beroep zou moeten doen op een gespecialiseerde firma om het asbest te verwijderen.

Eigenaars van een oudere woning hebben bijzonder veel kans dat er asbest in de woning aanwezig is. De problemen ontstaan wanneer de houdbaarheidsdatum verstreken is en dergelijke woningen toe zijn aan renovatie. Voor veel van die woningen is het moment daarvoor aangebroken. We weten dat veel doe-het-zelvers tijdens renovatiewerkzaamheden de gevaren niet of onvoldoende kennen of ze tegen beter weten in relativiseren omwille van het feit dat het verwijderen van asbest door gespecialiseerde firma's een dure aangelegenheid is.

Minister, op termijn gaat het over duizenden mensenlevens en de federale overheid, bevoegd voor volksgezondheid, neemt hier geen wetgevende initiatieven in.

Een aantal werkzaamheden die met asbestverwijdering te maken hebben, kunnen ons inziens mogelijk binnen het kader van de renovatiepremie betoelaagd worden. Is dit vandaag al mogelijk? Ziet u mogelijkheden om de regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie aan te passen zodat alle werkzaamheden met betrekking tot asbestverwijdering ook kunnen worden betoelaagd? Bent u van oordeel dat een specifieke premie moet worden ingesteld voor de verwijdering van asbest? Mogen we hieromtrent een initiatief verwachten? Het lijkt logisch dat ook in veel sociale woningen asbest is gebruikt. Zijn er ter zake specifieke richtlijnen opgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)?

Bent u van oordeel dat er naast het eventueel geven van premies ook meer dwingende maatregelen moeten komen met betrekking tot asbestverwijdering uit particuliere woningen?

De voorzitter: De heer Sanctorum heeft het woord.

De heer Hermes Sanctorum: Het is een grote uitdaging om die historische aanwezigheid van asbest op te ruimen. Een uitbreiding van de renovatiepremie zoals mevrouw Hostekint voorstelt, lijkt me een goed initiatief.

Minister, de vraag komt uit uw partij. Ik heb een licht vermoeden dat u een premie of zo zult aankondigen en dat het een getelefoneerde vraag is. (*Opmerking van minister Ingrid Lieten*)

Dan was ik te snel in mijn veronderstellingen. Ik wacht uw antwoord af.

Ik wil graag wijzen op een belangrijk aandachtspunt, namelijk de prioritaire bescherming van kinderen en jongeren. Er is bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest in scholen en jeugdinfrastructuur. Vandaag zijn er nog tal van scholen en gebouwen van jeugdverenigingen die nog veel asbest bevatten, en soms is dat niet geweten. Indien het geweten is, is de stap naar een professionele asbestverwijderaar vaak te groot omwille van de kostprijs. Ik denk dat ze beter worden geïnformeerd, aangespoord en ondersteund, zowel bij de screening als bij de verwijdering van asbest.

Besturen van dergelijke jeugdverenigingen beheren die jeugdinfrastructuur vaak op korte termijn, aangezien daar een groot verloop is. Minister, ik weet dat ik op een domein kom van uw collega's, want het gaat over de algemene asbestproblematiek. Ik vraag me toch af of u samen met de andere ministers bereid bent een extra inspanning te leveren, omdat steeds meer asbest zal zijn verweerd in ons gebouwenbestand. Die extra inspanning moet dan ten goede komen van jongeren en kinderen, zodat we scholen en jeugdinfrastructuur asbestvrij kunnen houden.

Minister, wat vindt u van het Nederlandse model van een asbestaudit bij de verkoop van woningen?

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: De vraag om uitleg van mevrouw Hostekint is heel waardevol, maar de suggestie om het eventueel op te nemen bij de toegestane werken in het kader van de renovatiepremie, is gevaarlijk, omdat we die net hebben aangepast. In de communicatie naar de burgers kan dat verwarrend overkomen. Zoals in het regeerakkoord en de beleidsnota is aangekondigd, moeten we de integratieoefening van de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) en de renovatiepremie afwachten. Dan kunnen we overwegen om dat erin te op te nemen.

Een afzonderlijke premie strookt niet met de visie van de regering dat er al te veel premies zijn, en dat er een integratieoefening moet komen. Minister, ik stel voor dat u dit opneemt in de integratieoefening voor de geïntegreerde premie die er in het najaar 2010 komt. De suggesties van mevrouw Hostekint zijn heel waardevol, maar ik zou ze liever in dit kader zien.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Ik deel de mening en suggesties van mijn collega's inzake preventie, maar ik vraag me toch ook af of dat in een renovatiepremie moet worden opgenomen. Ik heb daar een technische bedenking bij. Hoe kun je vaststellen dat asbestverwijdering kan worden betoelaagd? Dat moet toch technisch worden gecontroleerd, en niet enkel op basis van verklaringen, zoals bijvoorbeeld: er zit asbest in mijn huis en dat moet worden verwijderd, dus ik maak aanspraak op die premie.

Dat moet dus worden gecontroleerd en gescreend. Nu kan dat door privéfirma's, maar als de overheid daar premies voor geeft, moet ze ook een aangepast controlesysteem uitwerken. Er is een beperkt aantal mensen bij de overheid die dit kunnen doen, maar als dat in een premiestelsel wordt opgenomen, zal dat aantal significant moeten verhogen. We moeten daar dus ernstig over nadenken.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Een gecoördineerde aanpak van de verwijdering van asbest, behoort tot de bevoegdheden van minister Schauvliege.

De problematiek laat ons echter niet koud. In de mate dat de instrumenten van het woonbeleid kunnen bijdragen tot een stimulerend beleid, gebeurt dit ook. De meeste werkzaamheden in het kader van een renovatie van een woning waarbij asbesthoudende materialen worden verwijderd en vervangen door nieuwe bouwonderdelen, worden gevat door de huidige premiereregeling.

Ik som kort de meest voorkomende toepassingen op: het vervangen van dakbedekking, onderdakplaten bij hellende daken, dakbeschot bij platte daken, goten en afvoerbuizen, schoorsteenpijpen, traptreden, vensterbanken en raamdorpels; het vervangen van raampanelen van Glasal in gordijngevels, deuren en raamgehelen of muurafdekkappen; het bestrijden van optrekkend grondvocht in muren door het verwijderen van asbesthoudende lambriserings; en de vervanging van asbesthoudende hittebestendige isolatie in cv-installaties en sommige pleisters.

Aangezien de huidige premiereregeling de meeste vervangingen dekt, zijn er niet onmiddellijk aanpassingen van de reglementering nodig. Het is aan minister Schauvliege om te oordelen of er in het kader van haar beleid ter bestrijding van asbest nood is aan een afzonderlijke premie, of aan meer dwingende maatregelen voor deze of gene doelgroep of in een specifieke situatie.

Het ABC van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de handleiding voor het bouwen en verbouwen van sociale woningen, omvat een luik A met een algemene handleiding voor werken, een luik B met bouwtechnische beschrijvingen en een luik C met concept- en ontwerpdocumenten. Zowel in het B- als het C-luik besteedt de VMSW expliciete aandacht aan de verwijdering van asbest. Het C-luik werd de laatste keer aangepast in 2008. De C2008-concepten voor sociale woningbouw leggen een aantal richtlijnen voor asbestbehandeling vast.

Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bij renovatie- en afbraakwerken een asbestinventaris toevoegen aan het aanbestedingsdossier. Indien uit de asbestinventaris blijkt dat er asbest aanwezig is, moet een beheersprogramma worden opgesteld door de inventarisatiefirma of de veiligheidscoördinator in opdracht van de bouwheer. De manier waarop moet worden omgegaan met de asbesthoudende toepassingen wordt hierin vastgelegd en opgenomen in het aanbestedingsdossier.

De meest voorkomende asbesttoepassingen zijn in de C2008-regeling opgenomen, zodat ontwerpers zelf ook een beeld hebben van waar ze asbest kunnen aantreffen. Het B-luik werd laatst aangepast in 2005. In het typebestek dat daarin is opgenomen, worden eveneens een aantal bepalingen betreffende asbestverwijdering opgenomen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is momenteel bezig met een update van het B2005-luik. Hierin zal uitvoeriger op de asbestproblematiek worden ingegaan met verwijzing naar de meest recente wetgeving.

De veiligheidscoördinator moet na aanbesteding de offertes en de bijgevoegde veiligheidsvoorstellen beoordelen. Bij een negatief oordeel van de veiligheidscoördinator over onder andere de voorgestelde asbestaanpak, kan niet worden gegund aan de inschrijver. De VMSW verleent subsidies voor sloopwerken. Deze subsidies worden enkel toegekend als de wijze van asbestverwijdering onbetwist is vastgesteld.

Het is niet opportuun om alle asbesttoepassingen te verwijderen als dit niet past in bredere renovatie- of afbraakwerken. Asbest is pas gevaarlijk als de vezels kunnen loskomen. Voor heel veel hechtgebonden toepassingen zoals vensterbanken en asbestplaten achter elektriciteitskasten is het veiliger voor de bewoners om deze toepassingen ongemoeid te laten. Ze kunnen die pas laten verwijderen bij een hele renovatie, want een blootstelling aan asbest is in deze gevallen immers nihil.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer Sanctorum, hiermee is bewezen dat het hier niet om een getelefoneerde vraag gaat. U onderschat de kritische ingesteldheid van onze fractie.

Ik wil de minister bedanken voor haar antwoord. Het lijkt me nuttig eens na te gaan welke premies momenteel bestaan en wie recht heeft op die premies. Ik was niet op de hoogte van die premies. Ik veronderstel dat dit voor heel wat mensen geldt. We zouden die oefening best eens doen. Naast de integratie van de verschillende premies zou er ook een ophijsting moeten komen en zouden die premies ruimer moeten worden bekendgemaakt. In mijn ogen knelt het nu toch wat. Veel mensen weten niet voor wat ze precies een premie kunnen krijgen.

Ik zal deze vraag ook nog eens aan minister Schauvliege voorleggen. Dat lijkt me een goede suggestie.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over een beroepskwalificatie in sociale verhuurkantoren

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, wie op de woningmarkt bemiddelt en handelt of inlichtingen aan derden verschaft, moet aan zeer specifieke beroepskwalificaties voldoen. De wetgever heeft er zich om bekommerd de klant de beste bescherming te bieden. Het beroep van vastgoedmakelaar is gereguleerd: makelaars moeten aan zeer strikte beroepsvereisten beantwoorden en moeten zich jaarlijks bijscholen.

De sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn ook actief op de vastgoedmarkt. Ze huren op de private markt en verhuren aan derden. Dit impliceert dat ze vastgoedtransacties uitvoeren en dat ze bijgevolg over een grondige kennis van de woningmarkt moeten beschikken. De decreetgever heeft echter niet voorgeschreven dat de SVK's zouden voldoen aan de strenge normen die voor de private makelaars gelden. De SVK's moeten evenmin een erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) krijgen.

Mij lijkt het een grote fout te veronderstellen dat het personeel van de SVK's niet grondig thuis zou moeten zijn in de vereisten en in de specificiteit van de vastgoedbranche. Een optimale dienstverlening veronderstelt goed opgeleid personeel. Dit personeel moet de gebruiker optimaal kunnen begeleiden. Uit voorbeelden blijkt echter dat niet altijd en overal met een grote kennis van zaken wordt gehandeld. De huurder en de verhuurder die met een SVK samenwerken, moeten van een toereikende deskundigheid ter zake kunnen genieten.

Minister, hoe worden de opleiding en de deskundigheid van het personeel van de SVK's thans gewaarborgd? Lijkt het u niet noodzakelijk het personeel van de SVK's ook te onderwerpen aan de strikte beroepsvereisten inzake beroepskennis, vakbekwaamheid en deontologie die door het BIV worden voorgeschreven?

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Voorzitter, de vraag om uitleg van mevrouw De Waele biedt ons de gelegenheid van gedachten te wisselen over de professionalisering van de SVK's. Ik verwijs in dit verband naar een zin uit het Vlaams regeerakkoord: "We verhogen het aanbod van SVK's waarvan de werking wordt uitgebreid en geprofessionaliseerd."

Het besluit van 6 februari 2004 schrijft in verband met de vereisten voor het personeel enkel de tewerkstelling voor van een voltijds personeelsequivalent waarvoor kan worden

aangetoond dat het om personeel met een diploma van het hoger onderwijs of met twee jaar nuttige ervaring inzake de huisvestings- of de welzijnsproblematiek gaat.

Ik merk in de praktijk dat de omkadering effectief voor problemen zorgt. Die mensen worden met andere problemen geconfronteerd dan het personeel van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De SHM's kunnen hun patrimonium soms standaardiseren. Dat gaat om bepaalde types van woningen of van appartementen. De SVK's worden met een ander patrimonium geconfronteerd. De fiscale aanmoediging moet eigenaars ertoe brengen hun woningen ter beschikking van de SVK's te stellen. Het patrimonium is zeer divers. De renovatie, die woning per woning moet gebeuren, moet heel specifiek worden opgevolgd. Bovendien vraagt de doelgroep vaak een veel ruimere omkadering dan nodig.

Gisteren heeft De Standaard naar de 'wallonisering' van Vlaanderen verwezen. Om hier niet in te vervallen en niet opnieuw meer personeel aan te werven, zouden we eventueel kunnen overwegen een netwerk van SVK's en van SHM's uit te bouwen. Het is maar een suggestie. Dit netwerk zou een bundeling van de kennis op het vlak van het patrimoniumbeheer en op andere vlakken mogelijk maken. Op die manier zouden we de professionalisering van de SVK's kunnen garanderen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Voorzitter, ik kan deze bezorgdheid bijtreden. We mogen echter niet vergeten dat een stadsbestuur de lokale woonregisseur is. In het licht van het Grond- en Pandendecreet moeten we een lokaal woonoverleg organiseren. Mij lijkt het een goede zaak de SVK's en de SHM's samen te brengen. We zien dat er bij de SVK's effectief veel meer moet worden geïnvesteerd in de woonbegeleiding. Dat is de zwakste groep.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Collega's, het beroep van vastgoedmakelaar is inderdaad een gereguleerd beroep. De omschrijving van het beroep en de daaraan verbonden beroepsvereisten zijn vastgelegd in de kaderwet van 1 maart 1976 en het KB van 6 september 1993 tot bescherming van het beroep van vastgoedmakelaar. Wie deze wetgevingen erop naleest, zal een zeer wezenlijk verschil vaststellen tussen het beroep van vastgoedmakelaar en de opdracht van sociale verhuurkantoren.

SVK's zijn geen vastgoedbemiddelaars die bemiddelen voor contractvorming tussen partijen waarin ze zelf geen partij zijn. Ze handelen, in tegenstelling tot vastgoedmakelaars, niet in opdracht en voor rekening van derden. Ze huren en onderverhuren in het kader van het gemeen huurrecht en de woninghuurwet. Het SVK is een volwaardige partij in een huurovereenkomst. De beheerstaken die erkende SVK's op zich nemen, vloeien voort uit hun statutaire en wettelijke opdracht om private huurwoningen tegen redelijke huurvoorwaarden in te huren en die onder te verhuren aan woonbehoeftige huurders op de private huurmarkt.

Het is dus niet de eigenaar die de opdrachtgever is van deze beheerstaken. In hun relatie tot de eigenaar-verhuurder nemen SVK's enkel beheerstaken op zich die voortvloeien uit de plichten waartoe zij zich als huurder verbonden hebben, zoals de woning als een goede huisvader te laten gebruiken, de huurprijs tijdig te betalen en de huurwoning bij de beëindiging van de huurovereenkomst in dezelfde staat terug te geven. De beheerstaken die voortvloeien uit de belangenbehartiging van de verhuurder, zoals de indexering van de huurprijs van de hoofdhuurovereenkomst en de herziening van de huurprijs naar boven, blijven de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Een aantal andere beheerstaken, zoals het innen van de huur bij de onderhuurder, doen de SVK's niet in naam van de eigenaar, aangezien er zelfs geen contractuele relatie is tussen de eigenaar-verhuurder en onderhuurder. Ze innen de huur als onderverhuurder in functie van het financieel waarborgen van het systeem van sociale verhuring door het sociaal verhuurkantoor.

Zoals SVK's niet optreden in opdracht van de verhuurders, treden ze ook niet op in opdracht of voor rekening van de huurders. Ze bieden hun huurders wel woonbegeleiding aan. Maar het is niet de bedoeling dat de SVK's huurovereenkomsten afsluiten namens hun huurders, waarbij ze zelf slechts optreden als consulent of bemiddelaar.

Het optreden van SVK's wordt dus bepaald door de wettelijke opdracht om woningen in te huren en om die te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden met aandacht voor de betaalbaarheid, de woningkwaliteit en de woonzekerheid. Deze wettelijke opdracht is bepalend voor het takenpakket van de medewerkers van een SVK. Het omvat uiteenlopende activiteiten zoals de prospectie en het inhuren van woningen, het onthalen en inschrijven van kandidaat-huurders, het contacteren en onderhandelen met eigenaar-verhuurders, het toewijzen en verhuren van woningen, het opvolgen en begeleiden van huurders, het aangaan van overleg en samenwerking met lokale actoren, het financieel en administratief beheer van de organisatie.

Het bieden van ondersteuning en begeleiding aan SVK's in de uitvoering van deze taken is een van de kernopdrachten van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Het VOB staat onder meer in voor een gericht aanbod van opleidingen en vormingen voor de medewerkers in de sector, voor regelmatig overleg tussen de medewerkers met het oog op informatie- en ervaringsuitwisseling, voor informatiedoorstroming over het beleid en de regelgeving en voor het ter beschikking stellen van modelformulieren. Het organiseert zowel een structureel vormingsaanbod als informatiemomenten ad hoc en vormingen die inspelen op beleidsactualiteit en nieuwe regelgeving. Het structurele vormingsaanbod bestaat momenteel uit volgende modules: een introductiedag voor nieuwe medewerkers, het registratieprogramma, de huurderbegeleiding en participatie, het toewijssysteem, saneren en woningkwaliteit, huren, verhuren en modelhuurcontracten.

Natuurlijk zijn er overlappingen tussen de taken van een SVK en die van een vastgoedmakelaar. Maar dat betekent voor minister Van den Bossche niet dat het personeel van SVK's onderworpen moet worden aan de beroepsvereisten voor vastgoedmakelaars. Daarvoor is de geschetste verscheidenheid tussen deze sectoren, en vooral het verschil in finaliteit, te groot. Wel wil de minister op zoek gaan naar manieren waarop beide sectoren in respect voor elkaars werking van elkaar kunnen leren en zelfs complementair kunnen samenwerken. Dat lijkt een zinvol spoor.

Tot slot wijst de minister graag op de resultaten van een recent onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar het profiel, de motieven en de tevredenheid van eigenaars die woningen verhuren aan een SVK. Uit dit onderzoek blijkt dat de verhuurders over het algemeen zeer tevreden zijn over de werking van en dienstverlening door de SVK's. Het volledige onderzoeksrapport kunt u raadplegen op de website www.steunpuntruimteenwonen.be.

Mijnheer de Kort, u vraagt of we gaan naar een uitbreiding van de sector van de SVK's. Dat zal gepaard gaan met een grondige evaluatie van de werking. De samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen wordt daarbij zeker bekeken.

Mevrouw Patricia De Waele: Dank u wel voor uw antwoord, minister. Het laatste deel van uw antwoord stelt me enigszins gerust.

Van het eerste deel kwam mijn haar een beetje recht. U verwijst naar een complementair samenwerken tussen SVK's en onder andere de vastgoedsector. Ik ben zeer tevreden om dat te horen. In een van de eerste commissievergaderingen in deze legislatuur heb ik dat ook bepleit. Toen viel degene die het antwoord gaf bijna van de stoel. Blijkbaar is het gezond verstand neergedaald en kunnen we er misschien voor zorgen dat beide componenten goed kunnen samenwerken.

Minister, u haalt het verschil aan met de vastgoedsector. U hebt het over het beheer. Ik weet dat SVK's zich niet echt bezighouden met het beheer, maar wel met het begeleiden van

huurders en onderhuurders. Ook begeleiding naar verhuurders is een noodzaak. Dat is een van hun kerntaken. Zodra je met derden werkt, zou je over serieuze beroepskwalificaties moeten beschikken.

Ik ben tevreden dat u zegt dat er verder moet worden gezocht en gekeken hoe die professionaliteit verhoogd kan worden. Misschien kan dat door een samenwerking met verschillende actoren.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■