



Vlaams
Parlement

vergadering **C49 – WON5**
zittingsjaar 2010-2011

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 28 oktober 2010

INHOUD

Interpellatie van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het nieuwe actieplan van de minister voor de bouw van sociale woningen - 15 (2010-2011)	
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inhaalbeweging inzake de bouw van sociale woningen - 286 (2010-2011)	
Interpellatie van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de wachtlijsten in de sociale huisvesting en het engagement van de Vlaamse Regering om de krapte op de sociale huurmarkt weg te werken - 25 (2010-2011)	3
Met redenen omklede moties	20
Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de beslissing om de huurprijsberekening niet te wijzigen en de gevolgen voor de patrimoniumkorting en de energiecorrectie - 164 (2010-2011)	20
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 uitholling van de huisvestingsvoorwaarde in het kader van gezinshereniging - 186 (2010-2011)	21
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de uitvoering en de evaluatie van de privaat-publieke samenwerking Garantiefonds - 250 (2010-2011)	23
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 REG-premie voor sociale verhuurkantoren - 255 (2010-2011)	26
Vraag om uitleg van de heer Robrecht Bothuyne tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de controle en de kwaliteit van het energieprestatiecertificaat - 268 (2010-2011)	27

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Interpellatie van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het nieuwe actieplan van de minister voor de bouw van sociale woningen

- 15 (2010-2011)

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de inhaalbeweging inzake de bouw van sociale woningen

- 286 (2010-2011)

Interpellatie van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de wachtlijsten in de sociale huisvesting en het engagement van de Vlaamse Regering om de krapte op de sociale huurmarkt weg te werken

- 25 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, mijn interpellatie volgt op uw aankondiging dat u nu opeens, tegen 2020, 37.000 nieuwe woningen wilt realiseren, aan een ritme van 2000 woningen per jaar in 2010 en 3500 per jaar vanaf 2014. Het totale prijskaartje: 7 miljard euro. Dat is een halvering van wat aanvankelijk in het regeerakkoord stond, namelijk 64.000 woningen, waarvan 43.000 voor sociale huur, 21.000 voor sociale koop en 1000 kavels.

Als we die mededeling ook eens naast uw persbericht van een week eerder leggen, waarin u zei dat u liever zou gaan isoleren in plaats van nieuwe woningen te bouwen, vraag ik me af waar u nu eigenlijk naartoe wilt. Is het omdat u denkt dat u die 64.000 woningen niet zult kunnen halen, of is dit een koerswijziging in het beleid?

Minister, ik hoop dat u mij niet verkeerd begrijpt. Er staan naar schatting 75.000 mensen op een wachtlijst. Sommigen worden echter dubbel geteld, en dan komt men ongeveer uit bij 58.000 mensen. Toch denk ik dat het eens nodig is om na te denken hoe u met dezelfde middelen meer zou kunnen doen. Pleiten voor andere maatregelen en een andere aanpak wordt zeer vaak geassocieerd met ‘niet sociaal zijn’, maar laat het duidelijk zijn dat mijn interpellatie vandaag absoluut niet bedoeld is om te stigmatiseren, maar om een oplossing te bieden voor hen die op een wachtlijst blijven staan.

De vraag is dus hoe je meer doet met dezelfde middelen, of zelfs met minder middelen. Ik wil daarom een aantal anomalieën, die ik dagelijks ondervind en die ik met cijfers kan aantonen, toch voor mijn regio, aanwijzen. Het eerste punt dat wij vaak vaststellen, is dat de maximale huurprijs van een sociale woning vaak onder de markthuurgprijs ligt. Je zou kunnen zeggen dat dat een goede zaak is, maar bij de toedeling van een sociale woning kijkt men naar je inkomen van 3 jaar voordien. Men kijkt niet naar je vermogen. Ik vind dat dat niet kan. Men houdt er bijvoorbeeld geen rekening mee dat je dividenden zou hebben of dat je je huis hebt verkocht. Sociale woningen moeten mijns inziens vooral gaan naar mensen die door de mazen van het net vallen. We zien vandaag dat 25 percent van de mensen die een sociale huurwoning bewonen, meer dan 27.000 euro inkomen hebben op jaarbasis.

Ik vind dat een zeer asociaal beleid. Mensen die dat inkomen hebben, hebben ook de sociale plicht ten aanzien van de samenleving om opnieuw te verhuizen. Mijn pleidooi is daarom dat u zou moeten proberen om het beperkte woningenbestand voor de zwakkeren in de samenleving te optimaliseren. Ik bedoel daarmee dat een sociale woning tijdelijk moet zijn voor mensen die dat tijdelijk nodig hebben. Er zijn natuurlijk ook mensen die structureel nooit aan werk kunnen geraken, die het structureel nooit beter kunnen hebben doordat ze een bepaalde ziekte hebben of niet capabel zijn om te werken, of omdat ze niet kunnen omgaan

met gezag en structuur. Ik kan begrijpen dat die woningen naar die mensen gaan die structureel niet mee kunnen in de samenleving. Daar ga ik voor 100 percent mee akkoord.

Er is echter ook een probleem met het financieringssysteem. Het financieringssysteem is nu zo dat de maatschappijen liefst iemand in die sociale huurwoning hebben die een goede prijs bepaalt en een goede huur betaalt. Dat kan mijns inziens niet de bedoeling zijn van sociale woningbouw. Er moet iets veranderen aan het mechanisme van het financieringssysteem, zodat je niet het perverse effect krijgt dat sociale bouwmaatschappijen graag hebben dat mensen met 27.000 euro inkomen – toch 25 percent van het bestand – daar blijven zitten.

Ik merk ook dat er weinig wordt gedaan aan de bezetting per sociale woning. Het lijkt mij logisch dat mensen, als hun kinderen eenmaal het huis uit zijn, gestimuleerd zouden worden om naar een kleinere woning te verhuizen. Ik weet dat dat als asociaal wordt beschouwd, maar ik vind dat niet asociaal. Ik vind dat normaal. Je ziet dat ook bij mensen die privaat huren of die een koopwoning hebben: als die woning eenmaal te groot is geworden, verhuizen ze naar een appartement, iets kleiner en zo meer.

Ik vind dat dat moet, omdat er op de wachtlijsten veel mensen met kinderen staan. Zij kunnen nu niet naar een woning waar bijvoorbeeld een vrouw van 65 jaar woont, die daar misschien al 20 jaar woont, en die drie leegstaande kamers heeft. Dat moet u toch eens bekijken, minister, zeker omdat de lokale actoren via het lokale toewijzingsreglement totaal geen invloed hebben om daarin op te treden.

Ik wil ook nog een oproep doen. Ik heb dit niet zelf uitgevonden, maar het voorstel is er gekomen nadat ik gepraat heb met directeurs van huisvestingsmaatschappijen. Het is misschien een gewaagd voorstel, maar het is een andere benadering. Wat bedoel ik daarmee? Men ziet dat meer dan 50 percent, zelfs 60 percent, van de mensen op de wachtlijst alleenstaand zijn. Hoe kan je misschien vrijwillig werken naar een relatievorming tussen alleenstaanden? Ik bedoel niet dat je moet koppelen. De directeurs van de huisvestingsmaatschappijen zeggen ook dat het vooral om alleenstaanden gaat. In het gewone leven is het ook zo dat als je bijvoorbeeld scheidt, je twee keer pacht moet betalen en alles veel duurder is enzovoort. Daardoor komen mensen met een kleiner inkomen ook vaak in de problemen. Wat is dan vaak een oplossing? Wanneer hebben ze het weer beter? Als ze een lief of een nieuwe vent vinden, dan gaat het weer beter. Misschien kunt u eens in overweging nemen of een studie laten uitvoeren over hoe men samen in een huis kan wonen en hoe dat tot een kwalitatiever leven kan leiden voor beiden? Dat moet op vrijwillige basis gebeuren, maak er alstublieft geen karikatuur van. Hoe kunnen we ermee omgaan? In één maatschappij zijn 800 van de 1700 aanvragen voor alleenstaanden. Uiteindelijk bouwen we altijd om er met twee te kunnen wonen. Waarom dan ook niet tijdelijk met twee wonen? Dan hebben ze allebei geld over om te leven en om misschien aangenamer te leven.

Ik vind ook dat u iets moet doen aan de leegstand en de sociale huur. Men maakt er een karikatuur van, gisteren ook al. Ik vind dat de leegstand zou moeten worden gereduceerd. Hoogleraar De Decker zegt dat de normale leegstand 3 percent bedraagt. In Brugge bijvoorbeeld bedraagt die 14 percent. Ik vind dat dat niet kan.

Minister, ik zou ook willen vragen dat u nog enkel werkloze jongeren in een sociale woning zou toelaten als ze een opleiding bij de VDAB volgen. Ik vind dat men jonge mensen geen dienst bewijst door hun een sociale woning toe te kennen wanneer ze niet willen werken, want anders gaan ze er nooit meer uit. We merken dat ook. Slechts 17 percent van de mensen die ooit een sociale woning betrekken, verhuist naar een private woning. Er klopt iets niet. Er moet meer worden gedaan zodat die mensen ooit uit de stigmatisering komen.

Ik zou ook willen vragen om te stoppen met het bouwen van sociale koopwoningen. Ik weet dat het ook met de financiering te maken heeft, maar eigenlijk is het niet nodig. Er is een sociale mix via het Grond- en Pandendecreet: 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen. Alstublieft, stop daarmee. Bouw sociale huurwoningen maar geen sociale

koopwoningen. Men kan bouwen via sociale leningen. Laat het over aan de private markt. Ik weet dat het doel sociale mix is, maar door het Grond- en Pandendecreet is er de facto in elk project een sociale mix met private woningen en sociale huurwoningen. U zegt dat het niet veel kost. Dat is wel waar. Het kost aan infrastructuur, het kost wel geld. Het is allemaal niet zo eenvoudig, maar ik vind dat u het eens moet onderzoeken.

Met al die maatregelen zou op die manier de doorlooptijd kunnen worden verkort. Ik denk dat dat een goede zaak zou zijn omdat we zo meer mensen kunnen helpen met dezelfde middelen of misschien zelfs met minder middelen.

Ik wil ook nog eens de nadruk leggen op de sociale mix. Het Grond- en Pandendecreet is er gekomen omdat men grote kansen aan de private sector wou geven om sociale woningen te bouwen. Men dacht dat het vlugger zou gaan, maar in de praktijk werkt het niet. Ik denk dat er één project is aangemeld. Het werkt dus niet. Dat moet ook worden onderzocht. Geen enkele private investeerder wil dit nu doen omdat het risico te groot is. Hij moet ze eerst bouwen en ze dan aanmelden, eerst aan de lokale overheid en dan steeds hogerop in Vlaanderen. Dat werkt zo niet. Men krijgt er ook geen leningen voor als men op deze manier moet werken. Ook wat dat betreft, zou ik uw aandacht willen.

U zult zeggen dat er een huisvestingsval zal zijn als men mensen uit hun woning jaagt als ze eenmaal werken, want dan zullen ze niet willen werken. Ik denk dat het een beetje genuanceerder moet zijn dan dat. Ik vind dat mensen die jong en gezond zijn, moeten gaan werken. Als ze tijdelijk problemen hebben, mogen ze van mij een sociale huurwoning hebben. Geen probleem. Maar als je een sociale huurwoning hebt en je bent werkloos, dan moet je al 2500 of 3000 euro netto verdienen om je hetzelfde te kunnen permitteren. Je zou ook iets moeten kunnen doen om mensen te stimuleren. Misschien kun je ze, eens ze werk vinden, gedurende een of twee jaar de goedkope huur laten behouden. Na 2 jaar zou je moeten kunnen overgaan tot een zeer supervoordelige sociale lening zodat je mensen blijft stimuleren om het beter te hebben en zodat je met stimulansen werkt en niet met bestraffing.

Worden de doelstellingen in de sociale huisvesting vervangen door nieuwe? In welke middelen hebt u daarvoor voorzien in de begroting? Komt er een huursubsidie voor mensen die 5 jaar op een wachtlijst staan, of komt die er niet? Hoe wilt u de leegstand aanpakken en verminderen? De private sector zou normaal een aanzienlijke rol moeten spelen zodat er extra kan worden gebouwd. Wat gaat daarmee gebeuren in uw nieuw actieplan? Hoe worden de sociale verhuurkantoren bij het nieuwe actieplan betrokken? Wat gebeurt er als de samenstelling van een gezin in een sociale huurwoning drastisch verandert?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijn vraag gaat specifiek over de inhaalbeweging inzake de bouw van sociale woningen en is hoofdzakelijk gebaseerd op het persartikel dat u enkele weken geleden de wereld hebt ingestuurd. Vandaag zijn er 61.000 wachtenden, maar het kunnen er ook 75.000 zijn, want de cijfers lopen nogal uiteen. We weten niet altijd juist of er een dubbeltelling is.

Vorig jaar werden er net geen 1900 sociale woningen opgeleverd. Minister, u kondigt aan in de pers dat er 37.000 woningen zullen worden gerealiseerd tegen 2020. Wij vinden dit vreemd omdat in de beleidsnota staat dat deze regeerperiode voldoende overheidsmiddelen worden voorbehouden om 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels te halen tegen 2020. Die beleidsnota is hier vrij recent nog besproken. We zien een heel andere mededeling in wat u een tweetal weken geleden hebt gelanceerd. De vorige Vlaamse Regering investeerde per jaar 400 miljoen euro in sociale woningbouw, en dat zal stijgen tot jaarlijks 724 miljoen euro in 2014. Dat zou moeten leiden tot 37.000 nieuwe sociale woningen. Dat is geen twee derde van wat we 5 maanden geleden van u hebben gehoord.

Daarnaast is er ook nog de problematiek van duizenden leegstaande sociale huurwoningen. In sommige gevallen zou dat eenvoudig op te lossen zijn door renovatie of aanpassingswerken. Extra budget inzetten om de leegstaande woningen bewoonbaar te maken, zou heel wat mensen van de wachtlijsten kunnen houden. De administratie moet ook kunnen volgen, want vandaag zien we immers dat sociale huisvestingsmaatschappijen nu al gemiddeld 5 jaar moeten wachten op een betoelaging voor relatief kleinschalige renovatieprojecten. Ondertussen worden volgens de ons meegedeelde cijfers, de wachtlijsten almaar langer en wordt het probleem groter. Zo zijn er tussen 2005 en 2009 10.000 wachtenden bij gekomen. Deze cijfers zijn wel niet de meest recente omdat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) pas om de 2 jaar de wachtlijsten grondig uitzuivert om dubbelstellingen te vermijden.

Minister, wat is de reden dat de Vlaamse Regering maar inzet op de bouw van 37.000 nieuwe sociale woningen en niet meer op 64.000 zoals in het beleidsplan aangegeven? Hoeveel van die 37.000 nieuwe woningen zullen als sociale huurwoning dienen en hoeveel ervan zullen worden verkocht? Dat blijkt niet uit de mededeling. Zijn de cijfers uit de beleidsnota achterhaald? Of komt er nog een extra plan?

Een volgende vraag die op ieders lippen brandt, is wanneer u de leegstand en de renovatie van sociale woningen zult aanpakken. Mogen we ook hier binnenkort andere budgetcijfers voor verwachten? Zal er budget vrijgemaakt worden om de vele aanvragen sneller te kunnen verwerken? Wanneer worden de nieuwe officiële cijfers betreffende de wachtlijsten bekendgemaakt? Zal men bij de opfrissing van de gegevens van de wachtlijsten ook rekening houden met de eigendomsvoorwaarde van de huurder, ook als deze eigendom in het buitenland ligt? Vindt u het opportuun om de lijsten van alle sociale huisvestingsmaatschappijen versneld te laten updaten – wij denken aan een jaarlijkse update – zodat we sneller over de juiste cijfers beschikken om het beleid concreter te kunnen afstemmen op de werkelijke vragen?

De heer Jan Penris: We worden met een cijfergegeven geconfronteerd. Minister, u communiceert over het te voeren beleid en u geeft aan dat u de ambitie hebt om 37.000 sociale huurwoningen te realiseren in een perspectief tot 2020.

U was voordien ambitieuzer. U ontkent dat maar u kunt dat straks rechtzetten. Als wij eerdere publicaties van uwentwege en van de regering nalezen, dan hadden wij de indruk dat u ging voor de realisatie van 43.000 sociale huurwoningen. Dat zijn er 6000 meer dan wat u nu als standaard voor ogen hebt.

Kunnen we het daarmee doen? Ik denk van niet. U hebt onlangs aan mevrouw Taeldeman de geactualiseerde cijfers van de wachtlijsten bezorgd, namelijk 61.064 wachtenden. Sommigen zeggen dat dat een onderschatting is en dat het wellicht meer is. Dat is een harde werkelijkheid waar je als beleidsmaker een passend gevolg aan moet geven, temeer omdat u in 2009 een dikke 1000 nieuwe sociale woningen hebt opgeleverd, zoals u hebt geantwoord op een vraag van mijn collega Chris Janssens. Aan dat tempo haalt u natuurlijk nooit de doelstellingen die u vooropstelt en die, gelet op de lange wachtlijsten, nodig zijn.

Ik wil er ook op wijzen, minister, dat er een federale regularisatiecampagne van illegale vreemdelingen aan de gang is. We hebben dat in het verleden al een paar keer gezegd. Dat zijn ook niet de sterksten in onze samenleving. We weten uit ervaring dat het mensen zijn die gewoonlijk op de sociale huurmarkt terechtkomen, met alle gevolgen van dien. De wachtlijsten die we nu hebben, zullen daardoor nog aandikken.

Het is zeer onduidelijk of de gemeenten uw beleid mee zullen volgen. Ze zijn daar ook niet toe verplicht. Ik ken een aantal gemeentebesturen die het vertikken om dat te doen. Als we de cijfers lezen van sommige gemeentebesturen, dan is dat soms wel even schrikken te zien wat ze vooral niet aan sociaal patrimonium hebben. Ze vertikken het gewoon om mee te stappen

in uw filosofie. Maar goed, we moeten die gemeentelijke autonomie respecteren. Maar ook van die kant hebben we niet veel heil te verwachten.

En dan moet men dus op zoek gaan naar alternatieven. Ik geloof dan niet in de stopmiddeltjes, de lapmiddeltjes van mevrouw Van Volcem, die voorstelt de rationele bezetting nog eens uit de kast te halen. Ik ben daar altijd een tegenstander van geweest om de simpele reden dat men een oude boom niet zomaar gemakkelijk kan verplanten. Dikwijls zijn de mensen die meerkamerwoningen betrekken, ook de gedreven huurders. Ze zijn de sterkhouders in vele sociale woonwijken. Het zijn mensen van de oude stempel, die met burgergevoel hun woning betrekken en dikwijls een leidende rol in de sociale-huursamenleving spelen. Ik ben dus geen voorstander van die rationele bezetting. Als het op vrijwillige basis kan, zoveel te beter. Maar, alstublieft, tred toch niet regulerend op!

Mevrouw Van Volcem, ik wil geen karikatuur van uw uiteenzetting maken, maar als u aan relatiebemiddeling wilt doen, mij niet gelaten. Ik vind uw voorstel dicht aanleunen bij wat er in sommige communistische regimes in zwang is. Ik had dat niet verwacht van een vertegenwoordiger van Open Vld.

U hebt wel een punt, mevrouw Van Volcem, als u het hebt over de leegstand. We hebben er geen exacte cijfers over, maar we vermoeden dat er in sommige sectoren, sommige stadsdelen een overtal aan leegstaande sociale huurwoningen is. Minister, ik denk dat we daar eens cijfers over moeten krijgen, dat u die cijfers eens aan ons moet kunnen presenteren. Misschien vergissen we ons, misschien is het lang niet zo dramatisch als sommigen het aanvoelen. En misschien is er ook een goede reden waarom bepaalde panden langdurig leeg moeten en kunnen staan. Maar laten we daarover met kennis van zaken spreken. De vorige minister zei altijd 'meten is weten'. Als we dat debat ten gronde willen aangaan, moeten we de cijfers kunnen krijgen.

Waar ik wel een fervent voorstander van ben, minister, is de invoering of de uitbreiding van een huursubsidiesysteem. U hebt ter zake een aantal initiatieven aangekondigd. Ik stel vast dat er van die initiatieven nog weinig concreet te merken is. Misschien zult u in de begroting die u ons binnenkort presenteert, weer eens een aanzet geven tot de invoering van dat uitgebreide huursubsidiestelsel. Tot op vandaag is er echter nog niets concreets gerealiseerd. Op dat vlak mogen we toch wel wat duidelijkheid verwachten.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Voorzitter, minister, ik denk dat alles begonnen is met een verkeerde communicatie. Het getal dat de minister gelanceerd heeft, ging over sociale huurwoningen, niet over koopwoningen en niet over sociale kavels. Het Grond- en Pandendecreet is de verdienste van de vorige legislatuur, van minister Keulen, van minister Van Mechelen en eigenlijk de hele Vlaamse Regering. Gedurende 5 jaar, want zo lang heeft het debat over de hervorming van het decreet op de Ruimtelijke Ordening geduurd, heeft men stappen gezet inzake sociale woningbouw. U weet dat het grond- en pandenbeleid er een duidelijk deel van uitmaakt. Dat was niet zo evident, mevrouw Van Volcem, ook niet voor liberalen.

Minister, ik ben ervan overtuigd dat we wat we hebben afgesproken in de vorige legislatuur over het grond- en pandenbeleid met betrekking tot de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels, en dat ook nog eens is bevestigd in het Vlaams regeerakkoord, volledig zullen uitvoeren en dat u dat in uw antwoord zult bevestigen. Sowieso is het interessant om een gedachtewisseling te houden over wat sociale woningbouw is. Mijnheer Penris, u hebt zelf een aantal zaken aangehaald. Voor een groot stuk kan ik me daarin terugvinden. Het debat over rationalisatie is vrij moeilijk. Een oude boom verplant men niet. Daarnaast kunnen we toch ook bevestigen dat heel veel bouwmaatschappijen wel initiatieven nemen om mensen aan te moedigen om te verhuizen. Ze moeten zelfs bijbetalen voor kamers die ze niet benutten. Op het ogenblik van renovatie, van projecten, wordt op de werkvloer

toch ervaren dat mensen die de stap zetten om naar een kleiner appartement of huis te verhuizen, vaak niet meer terug willen, tenzij het gaat om de buurt.

Maar dan kom ik eigenlijk tot de essentie van wat sociale woningbouw is. Ik herinner me een hoorzitting met de vroegere ombudsman, de heer Hubeau, die nu hoogleraar is. Hij heeft daarover een boek geschreven. In de sociale woningbouw is er bijna een slingerbeweging. We komen van volkshuisvesting, waarbij iedereen, ook mensen die afstudeerden, terecht kwam in de sociale woning. Na een aantal jaren, als ze hun positie konden verbeteren, vertrokken ze. We kunnen natuurlijk niet verhelen dat het Vlaamse beleid in 1991 een andere wending heeft genomen en sociale huurwoningbouw werd toegespitst op kwetsbare mensen.

Ik vind met alle respect 25.000 euro niet te veel voor een gezin met twee kinderen om rond te komen. U vindt dat misschien rijke mensen, ik vind dat niet, mevrouw Van Volcem. We zijn blij dat we deze categorie ook hebben in de sociale woningbouw en niet alleen de meest kwetsbare groep. De minister probeert initiatieven te nemen samen met de minister van Welzijn. Sociale woningbouw mag niet uitsluitend sociale gevallen huisvesten. Dat is een moeilijk debat. Dat is een keuze. We zijn geëvolueerd van volkshuisvesting naar huisvesting voor kwetsbare mensen. Dat houdt consequenties in.

Mevrouw Van Volcem, wees blij dat we sociale woningprojecten nog aanvaardbaar kunnen maken in gemeenten. Ik weet niet hoe het zit in Brugge, maar in mijn streek krijgen we soms buurtprotest als bouwmaatschappijen ergens een project van meer dan twintig sociale woningen plannen. Dat is zeker het geval in plattelandsgemeenten. Ik heb daar alle begrip voor.

Ik hoop, voorzitter, dat we in de toekomst wat vaker een debat kunnen voeren over de fundamente van de sociale woningbouw, en niet alleen bij de bespreking van de beleidsbrief. Belangrijk zijn de basisprincipes van het Grond- en Pandendecreet.

Minister, we zijn 1 jaar ver in deze legislatuur, de budgetten zijn voorhanden, de getallen staan voorop. We hadden een commissie Versnelling met de bedoeling de doorlooptijd in te korten. Ik heb een concrete vraag. Kunt u halfjaarlijks in deze commissie een overzicht van de getallen komen geven? De schriftelijke vraag over de wachtlijsten stellen we elk jaar. Die is zo lang en zo breed als we zelf willen. Het HIVA heeft hier ooit verteld dat we voor hetzelfde geld een wachtlijst van 200.000 mensen konden hebben, want velen hebben zich nog niet ingeschreven. Dat is de vraag over de kip en het ei. Daarom vraag ik naar monitoring. Kunt u ervoor zorgen dat we binnen 4 jaar op weg zijn om die 43.000 huurwoningen in Vlaanderen te realiseren in het kader van het Grond- en Pandendecreet?

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Voorzitter, collega's, ik vond het debat zeer verhelderend, maar ik had het gevoel dat we niet meer van deze wereld zijn, ik hoop dat dat niet klopt.

Mevrouw Van Volcem, in de vorige legislatuur – mevrouw Heeren heeft er ook naar verwezen – is er heel hard en lang gewerkt aan dat Grond- en Pandendecreet. We merkten in de afgelopen jaren een evolutie op: we kunnen wonen niet meer apart bekijken, wonen hangt samen met ruimtelijke ordening en welzijn. Mijn geheugen is niet zo slecht, ik herinner me dat twee ministers van uw partij bevoegd waren voor twee van die bevoegdheden, namelijk Wonen en Ruimtelijke Ordening. We hebben daar zwaar over gediscussieerd. Zij stonden mee achter deze principes waar u nu vragen bij stelt.

Er is een cijfer vooropgesteld tegen 2020. Als schepen van Ruimtelijke Ordening zie ik dat die inhaalbeweging wel degelijk gestart is. Er zijn veel actoren bij betrokken en elk op zich moeten ze hun verantwoordelijkheid nemen. De Vlaamse overheid draagt verantwoordelijkheid, de sociale huisvestingsmaatschappijen en ook de lokale besturen. De heer Penris heeft er al naar verwezen. Het ene lokale bestuur is daar veel actiever mee bezig dan het andere. De lokale besturen zijn volop bezig hun visie daarop te ontwikkelen. Ze beseffen dat tegen 2020 een sociaal objectief is vastgesteld voor hun gemeente en ze werken daaraan. Er wordt een

woonbeleidsplan opgesteld, er wordt een strategie uitgezet om het objectief tegen 2020 te halen. Vandaag betekent dat concreet dat men stilaan de routine heeft om dat te verwezenlijken. Er worden bouwvergunningen ingediend, er wordt gepraat over de verwachtingen en over de implementatie in de gemeente. Volgens mij gaan we ten vroegste rond 2013 echt merken dat er woningen zijn bijgebouwd. Dat kan niet anders. De procedure vergt tijd. De dynamiek is er en ik ben ervan overtuigd dat die blijft bestaan. Het is aan ons om erover te waken dat alle lokale besturen hun verantwoordelijkheid nemen. Daar is voor ons absoluut een taak weggelegd.

De renovatie moet zeker worden voortgezet, en dat volgens een duidelijke planning. Wat lukraak oplapwerk heeft geen zin. Minister, bent u het ermee eens dat we de renovatie op lange termijn moeten plannen?

Mevrouw Heeren en de heer Penris hebben er al naar gevraagd: welk initiatief kunt u nemen om de onderbezetting van de sociale woningen op te lossen? We hebben daar in de voorbije jaren vaak over gediscussieerd. Ook de vorige minister van Wonen was ervan overtuigd dat we niet alleen naar de onderbezetting op zich mogen kijken, maar ook het sociale aspect. Heel wat mensen wonen al heel lang in een sociale woning, maar de kinderen verlaten het gezin. Die mensen hebben een sociaal weefsel nodig binnen hun wijk. Kan de onderbezettingsvergoeding inderdaad een oplossing bieden? Kunt u daar iets duidelijker over zijn? Dat is op dit moment nog niet van toepassing. Komt dat er? Hoe zit het met de onderhandelingen? Het is een mogelijk spoor. We mogen mensen niet dwingen om te verhuizen, maar hun wel de kans geven om een sociaal weefsel te behouden.

De cijfers van de wachtlijsten zijn aangehaald. Om de 2 jaar moet er een actualisatie gebeuren. Dat vraagt heel wat administratie. Ik ben er geen voorstander van om die frequentie nog op te voeren. Er komen heel wat belangrijke gegevens aan bod bij de actualisatie.

Tot slot, de huursubsidie is inderdaad belangrijk. Het is absoluut de bedoeling om die in te voeren. Minister, als de huursubsidie er komt, hoe zullen de kandidaat-huurders worden ingelicht? Het kan niet de bedoeling zijn dat de kandidaat-huurder zelf de weg moet zoeken om uit te maken of hij al dan niet in aanmerking komt.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, minister, er is al heel veel gezegd. Ik heb met verbazing een aantal betogen aangehoord.

Het is een uitzonderlijk boeiend debat. We moeten er inderdaad over nadenken waar we met de sociale huisvesting naartoe willen. Ik hoor mevrouw Van Volcem zeggen dat de aanpak moet worden veranderd en dat wat er de afgelopen jaren gebeurd is, ontoereikend is. Ik stel me daar vragen bij omdat het woonbeleid het voorbije decennium gevoerd is onder leiding van twee Open Vld-ministers. Als u zegt dat wat gebeurd is, ontoereikend is, dan moet u even de hand in eigen boezem steken.

Het Grond- en Pandendecreet is een jaar in werking. Het heeft hier heel veel boeiende discussies opgeleverd. We hebben heel ambitieuze doelstellingen geformuleerd. Ik heb niet begrepen dat de minister nu minder ambitieus zou zijn of een halvering van het programma zou voorstaan. Ik denk dat we ook wat geduld moeten hebben, één jaar na de inwerkingtreding. Laat ons vooral de evaluatie afwachten.

Mevrouw Van Volcem, u zegt dat mensen tijdelijk terecht moeten kunnen in een sociale huurwoning. Ik heb daar ook vragen bij. Een woning is niet alleen een dak boven je hoofd, maar het betekent ook je wortelen in een sociale omgeving, in een sociaal weefsel. Het gaat over een buurtgevoel. U zegt dat als mensen een hoger inkomen krijgen, we moeten overwegen om die mensen te laten verhuizen. Ook dat staat haaks op al wat ik de vorige minister Marino Keulen heb horen vertellen: streven naar een sociale mix waarbij hij niet één

keer, maar iedere keer heeft gezegd dat hij voorstander was van een verruiming van de inkomensgrenzen. Ik hoor u net het tegenovergestelde zeggen.

Hetzelfde geldt voor de rationele bezetting. Natuurlijk moeten we ernaar streven om sociale woningen zo rationeel mogelijk te bezetten, maar laat ons mensen niet dwingen om te verhuizen. U zegt zelf dat het grootste deel van de kandidaat-huurders alleenstaanden zijn. Er is dus niet zozeer nood aan grote gezinswoningen, maar vooral aan compacte woningen en eventueel aan kleine seniorenwoningen.

Mevrouw Van Volcem, u zegt dat inzetten op de private huursector niet realistisch is. Ik denk net dat we dat wel moeten doen. We moeten én inzetten op de sociale huisvesting én op de private huurmarkt waar we met een aantal maatregelen – en dat is gebeurd – moeten streven naar meer kwaliteit, naar meer betaalbaarheid, en inzetten op eigendomsverwerving. Het en-enverhaal is de laatste jaren te weinig gebeurd omdat we te eenzijdig hebben ingezet op eigendomsverwerving en omdat er te weinig is gebeurd op de private huurmarkt. Nu zeggen dat dit niet realistisch zou zijn, is afbreuk doen aan het beleid dat hier is gevoerd door uw eigen partijgenoten. Bovendien is het niet terecht: we moeten naar een en-enverhaal.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, ik wil graag een en ander verduidelijken, al hebben een aantal commissieleden dat al gedaan.

Mevrouw Heeren heeft het ook al gezegd dat het in de communicatie over de wachtlijsten voor sociale huurwoningen ging. Wat ik heb gecommuniceerd, is hoeveel sociale huurwoningen er worden bijgebouwd. Boven op die 37.000 sociale huurwoningen worden er ook nog 6000 SVK-woningen (sociaal verhuurkantoor) gepland. Natuurlijk wordt er nog altijd in evenveel sociale kavels en sociale koopwoningen voorzien. In de totaalsom kom je zo aan die fameuze 64.000. Maar ik zou het intellectueel niet helemaal eerlijk gevonden hebben om in het kader van de wachtlijst voor sociale huur, het totaalcijfer van alle inspanningen die we doen, mee te geven. Misschien had het duidelijker kunnen zijn. Misschien had ik meer de nadruk moeten leggen op het feit dat naast die inspanningen voor de sociale huurwoningen, er natuurlijk ook nog andere gebeuren zoals in sociale koop, zoals in sociale kavels. Ook SVK-woningen worden meegerekend. Ik zal er in het vervolg op letten dat er geen verwarring is over die cijfers. Maar ik heb simpelweg, zoals mevrouw Heeren ook zegt, de cijfers voor de sociale huurwoningen gecommuniceerd naar aanleiding van de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen. Het leek mij een eerlijke communicatie, maar ik begrijp dat we de volgende keer misschien ook die andere cijfers even moeten geven om het duidelijk te maken.

Welke middelen zijn er? De inhaalbeweging loopt van 2009 tot en met 2023. Die totale inhaalbeweging kost 7 miljard euro. In het geld is voorzien in de meerjarenplanning. Voor deze legislatuur gaat het over 3 miljard euro. Het tijdspad vindt u terug in de wooncode en in het Grond- en Pandendecreet. We hebben ons daarop gebaseerd. Dat zijn de cijfers.

Ik wil ook duidelijk zeggen dat het niet is omdat het geld is vrijgemaakt en we onze doelstellingen kennen, dat die woningen er vanzelf gaan komen. Ik heb aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) gevraagd om een onderzoek naar de doorlooptijden te doen. We hebben het er hier al eerder over gehad. Ze onderzoeken dat op basis van een aantal voorbeelddossiers. Het is mijn bedoeling om tot vlottere doorlooptijden te komen. De keren dat ik ergens een sociaal wooncomplex moet gaan openen en moet zeggen dat het jammer is dat het zes jaar heeft geduurd eer het gebouw er stond, zijn legio. Het moet sneller en vlotter kunnen. Ik wil leren uit de praktijk. Ik kan vanachter mijn bureau onmogelijk weten waar precies er te veel vertraging wordt opgelopen. Daarom hebben we praktijkvoorbeelden gevraagd. Op een vraag van mevrouw Taeldeman heb ik overigens geantwoord dat ik op basis van het onderzoek naar de doorlooptijden een werkgroep wil oprichten. Als het u als commissie zou interesseren, kunt u eventueel ook een parlementair

initiatief nemen om hierover na te denken. Ik zou dat zeker verwelkomen. Er zijn er al een aantal geweest, bijvoorbeeld de commissie-Sauwens en -Berx. Het is belangrijk dat voldoende mensen met kennis van zaken zich zouden buigen over hoe we de doorlooptijden kunnen verkorten. De budgetten zijn er, de doelstellingen zijn bekend, maar het betekent niet automatisch dat men die budgetten op tijd op zal krijgen als de procedures niet eenvoudig genoeg zijn. Dat is de enige vrees die ik daarover heb. Ik denk dus dat we daaraan moeten werken. Elk initiatief is zeker welkom.

Ook voor leegstand heb ik aan de VMSW een overzicht gevraagd. De leegstand zal een van de belangrijkste aandachtspunten van de visitatiecommissie moeten zijn. Er is logische leegstand: mensen verhuizen en iemand anders komt erin, er is een grote renovatie gepland en de ene verhuist al vroeger dan de andere. Maar er is hier en daar ook ongetwijfeld leegstand die te lang duurt en die onnodig is. Om dat verschil te kunnen maken, moeten we op het terrein bij de huisvestingsmaatschappijen gaan kijken. Wat staat er waarom leeg? Op basis van zulke visitaties zullen we duidelijker weten een hoeveelste deel van die leegstand onoorbaar is want er is ook logische leegstand.

Over de renovatiewerken in de sociale woningen hebben we het vorige week ook al gehad. Ik zal pas weten of de budgetten toereikend zijn wanneer we de gedetailleerde lijst van de VMSW krijgen met wat nodig is. Ik heb nu een grove inschatting van de huisvestingsmaatschappijen op basis van een extrapolatie van drie vierde van de gegevens die we ontvangen hebben. Het is een grove schatting. Een gedetailleerd overzicht kunnen we krijgen zodra de huisvestingsmaatschappijen alles hebben aangeleverd en de VMSW de lijst kan opmaken. Dan zullen we weten welke budgetten we wanneer nodig hebben, afhankelijk van welke prioriteiten we leggen.

Ik vind het alvast belangrijk dat we voldoende energiezuinig renoveren. Als we nadenken over het bouwen van nieuwe woningen en daarvoor in budgetten voorzien, waar gebouwen niet meer in aanmerking komen voor renovatie – en zo zijn er helaas ook – en die moeten worden afgebroken en vervangen, lijkt het me logisch dat we daar voldoende aandacht voor hebben bij de nieuwbouw. We moeten niet in de straat achter een compleet verloederd gebouw dat moet worden afgebroken, plots een nieuw complex zetten om dat andere gebouw te laten staan en langzaam te laten leeglopen. We moeten ook durven nadenken over vervangbouw bij de nieuwe woningen.

Ben ik ervan overtuigd dat de private sector een belangrijke rol moet spelen? Natuurlijk. Een belangrijk deel van dat plan bestaat ook in de rol van die private partners. Ik wil nauwgezet opvolgen of die inbreng inderdaad is wat die zou moeten zijn. Op dit moment kunnen we dat nog moeilijk inschatten omdat de verkavelingen die worden ontwikkeld, vaak verkavelingen zijn waarvoor vergunningen zijn uitgereikt voor het in werking treden van het decreet. Ik kan nog niet weten op basis van resultaten op het terrein hoe dat zit. Als er op een bepaald moment problemen zouden ontstaan – we zullen dat monitoren – dan moeten we dat zeker bekijken, want ze hebben een belangrijk aandeel te verwezenlijken bij die woningen. Het is te vroeg om te weten hoe dat op het terrein vlot. Dat heeft mevrouw De Wachter duidelijk uitgelegd.

Moeten we dan stoppen met sociale koopwoningen? Ik denk het niet. Ik wil graag in sociale koopwoningen blijven voorzien. Er is een zeer grote vraag naar. Het is ook een manier om de druk op de prijzen die ontstaat op de markt bij het kopen van woningen, ietwat beheersbaar te houden. Ik blijf dus graag inzetten op sociale koopwoningen, en dat is ook duidelijk uit andere fracties naar voren gekomen. Een goed woonbeleid en een sociaal woonbeleid moet erin bestaan dat je diverse groepen van mensen zowel op de private als de sociale markt en zowel bij huren als bij kopen, helpt om die eigen woondroom te verwezenlijken, wat die ook moge zijn, op maat van die mensen.

Wat met mensen die in een sociale woning zitten en die dan zouden moeten verhuizen? Mevrouw Heeren heeft al gezegd dat het bij renovatie eenvoudiger is om aan mensen te

vragen om te verhuizen, omdat iedereen dat sowieso moet doen, om dan een meer aangepaste woning qua grootte te kiezen. In het kader van de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur, wil ik graag een bepaling omtrent de onderbezettingsvergoeding opnemen. In eerste instantie wil ik aan sociale huisvestingsmaatschappijen vragen om een constructieve inbreng te doen bij het geven van een werkbare invulling.

Die invulling moet natuurlijk menselijk zijn. De heer Penris heeft er al naar verwezen dat er een verschil is tussen jonge mensen bij wie de gezinssamenstelling verandert en die nog vrij mobiel zijn, en erg oude mensen die al lange tijd ergens wonen, er hun sociale contacten hebben en misschien alleenstaand zijn geworden. Voor die mensen zou een verplichte verhuizing een verschrikkelijke klap zijn, zowel emotioneel als sociaal. Ik begrijp wat u zegt en vind ook, in se en als principe, dat woningen qua grootte idealiter zouden moeten horen bij de juiste gezinnen, maar enige menselijkheid is hier op zijn plaats. Enige inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen op het terrein vind ik belangrijk om te weten hoe we de onderbezettingsvergoeding kunnen invullen. Ik ga ermee akkoord om verhuizen te stimuleren, maar niet akkoord om mensen zomaar gedwongen te laten verhuizen. Dat is geen goede oplossing.

Mensen verplichten om te verhuizen als hun inkomen stijgt, vind ik om twee redenen gevaarlijk. De eerste reden is sociaal van aard. Ik hoor van vele huisvestingsmaatschappijen dat ze streven naar een mix. Die mix uit zich in de duidelijke vraag om mensen met een wat hoger inkomen in die sociale wooncomplexen te kunnen houden. Dat is natuurlijk niet het overgrote deel van de mensen die daar wonen. We merken dat mensen die substantieel meer gaan verdienen, vaak zelf de stap zetten om te verhuizen. De huurprijs gaat dan ook serieus omhoog en dus is de incentive om te blijven, vaak klein. Huisvestingsmaatschappijen zijn toch geen grote voorstanders van het verplicht laten verhuizen van mensen die wat meer mogelijkheden krijgen omwille van die sociale mix. Het is niet de bedoeling om getto's te maken van die sociale wooncomplexen. Daar wil ik oog voor hebben.

U weet ook dat als sociale huisvestingsmaatschappijen overwegend mensen met lage inkomens zouden huisvesten, dat bijzonder hoge kosten zou opleveren voor Vlaanderen omwille van de gewestelijke sociale correctie (GSC). De klap voor onze begroting zou wel eens heel groot kunnen zijn. Dat geld is niet zomaar voorhanden. De sociale mix heeft sociaal een belangrijk effect op het samenleven van mensen in een wijk, maar er is ook financieel een onmiddellijk effect op de Vlaamse begroting. Bovendien spreekt u van activeren. U dreigt een soort activeringsval te creëren. Als mensen een job krijgen, maar dan wel uit hun sociale woning moeten, dan is wellicht een bepaalde groep mensen minder geneigd om voor die job te kiezen. Als je aan mensen zegt: ga maar naar de VDAB, maar we gaan wel uw huis afpakken, zal het niet de eerste betrachting van mensen zijn om te zorgen voor een inkomen dat wat hoger ligt. *(Opmerkingen van mevrouw Mercedes Van Volcem)*

Er is een stimulans, namelijk het feit dat de huurprijs omhoog gaat. Omdat de huurprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde, is dat in principe geen huur die substantieel lager zou kunnen zijn dan de markthuurlaag. Misschien moeten we de vraag eens stellen aan de leden van de commissie die zelf in huisvestingsmaatschappijen contacten hebben, maar ik ken niet veel mensen met substantieel hoge inkomens die met plezier blijven wonen in een sociale woning. *(Opmerkingen van mevrouw Mercedes Van Volcem)*

Zijn die er in Brugge wel? Misschien is Brugge een specifieke enclave waar mensen met hoge inkomens bijzonder graag in sociale woningen blijven wonen. Ik heb toch niet de indruk dat rijke mensen veel in sociale woningen te vinden zijn. Misschien kunnen we eens een werkbezoek afleggen in Brugge.

U zegt ook dat we misschien het vermogen eens zouden moeten checken. Er is een belangrijk probleem: er is geen vermogenskadaster. Ik weet ook niet of uw partij bereid is om te pleiten voor een vermogenskadaster. Ik zou dat fantastisch vinden. Als we een vermogenskadaster hebben, ben ik bereid om het vermogen mee in overweging te nemen. Ik wil graag een

pleidooi voor een vermogenskadaster ondersteunen. Als u een dergelijk initiatief wilt nemen: zeer graag.

U oppert om mensen eventueel te laten samenwonen. (*Opmerkingen van mevrouw Mercedes Van Volcem*)

Er zijn een paar problemen. Vandaag kan men zich al met twee aanbieden om een sociale woning te krijgen. Men vraagt niet of mensen een koppel zijn. Men kan samen met iemand die niet uw partner is, een sociale woning aanvragen. Het gebeurt niet vaak, maar het kan. Er zijn een aantal consequenties aan verbonden. Ik denk aan bepaalde tegemoetkomingen of uitkeringen die kunnen wegvallen wanneer men samenwoont. Dat is wellicht een reden voor mensen om dat niet te doen. Bij een koppel is het niet onlogisch dat men kijkt naar het totale gezinsinkomen om op basis daarvan de uitkeringen te bepalen. Als u geen koppel bent en gaat samenwonen, en u verliest uw uitkering omdat u uw woning deelt met iemand anders, dan zal degene met wie u de woning deelt, bijvoorbeeld niet uw eten gaan betalen, zoals dat bij een koppel wel zou gebeuren. Dat is een belangrijke hinderpaal om te gaan samenwonen met iemand die niet uw partner is, want dat heeft onmiddellijk financiële consequenties die de andere persoon niet zal willen compenseren.

Ben ik ervoor dat mensen moeten worden geactiveerd en dat mensen als ze van de schoolbanken komen, verplicht worden geactiveerd? Absoluut. Ik denk niet dat het mijn taak is om dat te doen vanuit mijn bevoegdheid voor Wonen. Ik vind zeker dat jonge mensen die van de schoolbanken komen, onmiddellijk in een traject moeten worden gestoken en goed moeten worden opgevolgd. Ik vind dat bijzonder belangrijk, maar ik denk niet dat Wonen het meest geschikte instrument is om dat te doen. Ik denk dat de minister van Werk daarvoor de juiste hefbomen in handen heeft.

Mevrouw De Waele, wat de doorlooptijden betreft voor de betoelaging van renovatieprojecten, wil ik hetzelfde zeggen als over de doorlooptijden bij de bouw. Ook dat moeten we opnemen in de werkgroep die zich zal moeten buigen over de doorlooptijden. Het kan niet dat het soms 5 jaar duurt voor een renovatie. We moeten dat ook bekijken. Als het geld voorhanden is, moet het ook besteed kunnen worden. Dat is een eenvoudige redenering. Men moet de budgetten niet overschrijden, maar men moet wel opmaken wat beschikbaar is. Lange doorlooptijden kunnen dat soms verhinderen. Ze verhinderen ook een fatsoenlijke planning van die renovatie, waardoor de leegstand soms lang duurt. Ik denk dat dat meteen ook bekeken kan worden.

Ik ben wat bang om de lijsten jaarlijks in plaats van tweejaarlijks te actualiseren. Natuurlijk zou ons dat sneller juistere gegevens opleveren. Maar de administratieve druk in de sociale huisvestingsmaatschappijen is zo ongelooflijk groot, dat ik denk dat het sop de kool niet waard is. Wat u vraagt, is niet onzinnig. De administratieve last bij die maatschappijen is dermate groot, dat ik niet denk dat we hun dat kunnen vragen. Dat zou ten koste gaan van andere taken die huisvestingsmaatschappijen ter harte nemen, die voor de bewoners en de kandidaat-bewoners verschrikkelijk belangrijk zijn. Het zou relevant zijn, maar het sop is de kool niet waard.

De eigendomsvoorwaarde wordt afgetoetst bij inschrijving en toewijzing. Tussentijds bij actualisatie aftoetsen, zou alweer een hele administratieve last veroorzaken. Ik denk dat de inschrijving en toewijzing de twee juiste momenten zijn om dat te doen. Daar geldt ook mijn uitspraak over het sop en de kool. Natuurlijk zou de wachtlijst juist zijn als men ook tussentijds aftoetst. Voor die paar tientallen namen die dan van de lijst zouden geraken, zou er echter wel voor veel daguren werk zijn. Ik zou dat dus niet doen op een tussentijds moment.

Over de eigendom in het buitenland heb ik eerder al geantwoord bij een vraag van mevrouw Homans. Het is een enorme handicap dat we dat enkel kunnen afleiden uit gegevens van landen waarmee we fiscale verdragen hebben afgesloten, vaak binnen Europa. Met landen die zich daarbuiten situeren, hebben we vaak geen verdrag afgesloten. We kunnen het niet weten,

dat is de essentie. Vind ik dat jammer? Absoluut! Zou ik het mee in rekening nemen indien ik het zou weten? Meteen! Maar we weten het niet altijd. Dat is een belangrijke tekortkoming vandaag. Ik ben me ervan bewust. Ik heb er echter geen oplossing voor, zeker niet op het Vlaamse niveau. Maar zelfs op het federale niveau is het, vermoed ik, moeilijk. Als een ander land niet bereid is om een dergelijk verdrag af te sluiten, dan staat men met lege handen. Ik wil niet eens zeggen dat het de schuld zou zijn van de federale overheid. Uit ervaring weet ik dat ze graag dergelijke verdragen afsluit, maar dat niet elk land daar even happig op is.

Mijnheer Penris, ik durf zeker niet te beweren dat ik erin zal slagen om de wachtlijsten weg te werken. De belangrijkste reden is dat de nood wellicht hoger zal blijven dan wat we kunnen doen om die nood te lenigen. We zullen de inspanning verdubbelen. Dat is een zeer grote en belangrijke inspanning. Nog meer doen, is onmogelijk. Onze mogelijkheden zijn ook begrensd. Net zoals mevrouw Heeren vrees ik dat er een aanzuigeffect zal uitgaan van die lijsten op het moment dat er meer wordt gebouwd. Op het moment dat die lijsten korter worden, zullen mensen denken dat ze sneller uitzicht hebben op een woning en zullen ze zich sneller inschrijven. We zullen meemaken wat eerder ook in de welzijnssector is gebeurd: naarmate er meer geld wordt uitgegeven om wachtlijsten korter te maken, worden wachtlijsten soms langer. Zullen we een groter deel van de nood lenigen met de budgetten die we vrijmaken? Ja! Maar of dat ook de wachtlijsten korter zal maken, dat durf ik niet te voorspellen.

Er is inderdaad een budget in de begroting voor 2011. Ik wil zeker ook werk maken van een uitbreiding van de huursubsidies. Om te weten hoe we dat gaan doen, is het verschrikkelijk belangrijk om te weten hoeveel dat ons zal kosten. Ik wil niet meer meemaken wat er is gebeurd met de renovatiepremie, dat er iets wordt beslist waarbij we het begin wel kennen maar niet het einde, waarbij een regering nogal drastisch en holderdebolder moet ingrijpen. Ik wil dat niet meer doen. Ik wil alle budgettaire analyses afwachten.

Een belangrijke piste is te kijken naar wachtlijsten. We hebben nu de geactualiseerde cijfers. Op basis daarvan kunnen we ook berekeningen maken over de kost als we het op die manier doen. Maar ik wil absoluut weten hoeveel het de overheid zou kosten om te voorzien in een precieze uitbreiding van de huursubsidies en hoe die er moet uitzien, alvorens een beslissing te nemen. Ik besef dat ik daardoor langer wacht dan velen misschien zouden willen. Ik wil echter geen beslissing nemen die mooi oogt op papier, maar waarbij u me over een jaar moet vragen of ik wel goed heb nagedacht. Ik ben aan het nadenken, we zijn aan het cijferen. Het is helemaal niet zo eenvoudig om de doelgroep te omschrijven. We willen ook net die mensen bereiken met de meeste nood. Daarnaast willen we ook een exacte budgettaire inschatting kunnen maken.

Om die twee principes te verzoenen, dat is echt niet eenvoudig. Niemand heeft daar een toverrecept voor. Dus zijn we de mogelijkheden aan het bekijken, die budgetten aan het berekenen. Ik zal een voorstel voorleggen. Ik wil in 2011 effectief starten met een systeem op het terrein. Ik wil niet over één nacht ijs gaan.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik ben tevreden met het uitgebreid antwoord. We zullen natuurlijk altijd voor een deel van mening verschillen. Dat is ook logisch. Ik heb u proberen te overtuigen om met dezelfde middelen meer te doen. Er wordt gezegd dat de maatregelen die ik voorstel, maar een doekje voor het bloeden zouden zijn. 25 percent van de mensen die een sociale huurwoning betrekken, hebben een inkomen tussen 21.000 en 27.000 euro. Ik heb de cijfers bij. Ik kan ze u bezorgen. Als we dat doortrekken naar 140.000 sociale huurwoningen, dan komen er toch 25 of 20 percent van die woningen eventueel vrij. Op die manier zou u heel wat meer kunnen doen voor die mensen.

Men beweert hier dat ik niet van deze wereld ben. Mevrouw De Wachter, die hier nieuw is, weet het misschien niet, maar ik ben ook schepen van Ruimtelijke Ordening en Wonen. *(Rumoer)*

Minister, wat ik vooral wil zeggen, is dat mijn dienstbetoon vol zit met mensen die geen sociale woning hebben. Men doet hier alsof ik niet sociaal ben. Het is juist omgekeerd. Ik hoor sp.a en CD&V ervoor pleiten mensen hun woning te laten behouden. Als ze daar recht op hebben, oké. Maar we moeten toch ook vaststellen dat mensen soms in een te grote woning zitten. Men moet daar iets aan doen.

Mensen die werken, moeten beloond worden. We gaan toch geen samenleving creëren waarbij mensen niet meer worden aangemoedigd om te werken! Als men 2500 euro bruto moet verdienen om aan hetzelfde te voldoen als een gezinshoofd met een werkloosheidsuitkering en een sociale woning, dan moet in Vlaanderen toch eens onderzocht worden wat men aan die huisvestingsval kan doen. Dat is mijn pleidooi. Als u die twee zaken bekijkt, zult u veel meer mensen helpen.

Ik had het daarnet over alleenstaanden. Mijn eigen directeuren, met wie ik in het samenlevingsoverleg zit, zeggen me dat sommige mensen 8 jaar op de lijst staan. Die mensen hebben het zeer moeilijk. De vraag is of de overheid daar niet op zou kunnen inspelen om op een correcte manier samen te leven zonder een relatie te hebben met die persoon. Minister, u zegt dat het inkomen dan misschien vermindert. Op dat vlak moet er dan ook maar een aanpassing gebeuren. Ik heb in Brugge 2000 mensen op de wachtlijst. De afgelopen jaren zijn er nog nooit zoveel sociale woningen gebouwd als nu met een liberale schepen. Maar dan nog gaat het om 100 woningen per jaar. Dat verloopt zeer traag. De inspanning voor die 37.000, dat is zeer nobel, maar dat is een plan op 14 jaar. Ik kom op voor al die mensen die nu geen woning hebben. Iemand moet dat doen.

Iedereen zegt altijd dat de sociale huurders hun woning moeten kunnen behouden, dat het niet menselijk is om iemand eruit te zetten omdat de woning te groot geworden is. Maar de kandidaat-huurder die geen woning of voeding heeft en ziek is, wat moeten we tegen hem zeggen? Sorry? Moeten we zeggen dat die kamers mogen leegstaan? Dat dat oud vrouwtje in haar groot leeg huis moet blijven? Moeten we zeggen dat hij zijn plan moet trekken? Dat is uw keuze. Dat kan voor mij niet. *(Rumoer. Gelach)*

Mevrouw Hostekint, u zegt dat ik mijn eigen ministers aanval die in de vorige legislatuur bevoegd waren voor Wonen en Ruimtelijke Ordening. We zijn niet in de politiek om nooit enige kritiek te leveren op het beleid. Voor mij mag elk beleid worden geëvalueerd. *(Opmerkingen)*

Een beleid is altijd een compromis binnen de regering. Waarom zou dat niet mogen worden bijgestuurd? Als u dat niet ziet zitten, moet u niet in de politiek gaan. Dan moet u in uw salon gaan zitten. Ik ben zo niet. Ik ben kritisch. Ik probeer het woonbeleid vanuit de realiteit die ik ervaar, bij te sturen.

Het Grond- en Pandendecreet werd in mei 2009 goedgekeurd. Dat zorgt effectief voor een sociale mix. Toenmalig minister Keulen heeft altijd gepleit voor een sociale mix omdat dat decreet nog niet bestond. In die zin vind ik het verantwoord dat er in de sociale huurwoningen verschillende inkomens worden gehanteerd. Maar wat is er aan de hand? Dat weet u heel goed. Alle voorzitters van sociale huisvestingsmaatschappijen willen natuurlijk mensen met een hoog inkomen! Dat levert meer winst op. Het financieringssysteem is niet juist.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, u zegt dat er geen mogelijkheid bestaat om eigendom in het buitenland te onderzoeken als er geen speciale akkoorden zijn. Wat kunnen we doen om die gegevens wel in handen te krijgen? Ik neem aan dat een federale bevoegdheid zal zijn. Maar u bent goed geplaatst om met uw federale collega's eens van

gedachten te wisselen. We moeten de eigendomssituatie in niet-Europese landen kunnen nagaan.

Ik heb gevraagd om versneld over lijsten te kunnen beschikken. U zegt dat de administratieve last bij de huisvestingsmaatschappijen te hoog ligt. Ik heb daar zeker begrip voor. Die last is hoog, zowel in de privésector als bij de sociale maatschappijen. Maar ik denk niet dat het een onoverkomelijk probleem kan zijn om ons de lijsten sneller te overhandigen. De ICT moet ervoor kunnen zorgen dat we snel over geüpdatete lijsten kunnen beschikken. Ik zou niet te rap zeggen dat het sop de kool niet waard is. Voor mij is elke manier om meer mensen te helpen, de moeite waard om te proberen.

Wij hebben enkele voorstellen om mensen versneld aan een woning te helpen. Ze zijn u niet onbekend. Een voornaam speerpunt is het versneld wegwerken van de leegstand in de sociale huisvesting. We kennen de juiste cijfers niet. Er is slechts een vermoeden. Er bestaan wel statistieken. U bent ongetwijfeld op de hoogte van een zeer waardevol initiatief van mijn collega Reekmans. (*Opmerkingen*)

Het is echt een waardevol initiatief. We hebben grondig onderzoek gedaan naar de leegstand in de sociale huisvesting. We hebben niet alleen de statistieken naast elkaar gelegd. Vanuit de eigen ervaring en de reacties van bewoners komen we bij een 10.000 lege sociale woningen. Het zijn niet altijd de slechtste woningen die leegstaan. Er zijn ook volledig gerenoveerde en zelfs nieuwe woningen bij. Ze staan geen halfjaar of een jaar leeg, maar zelfs tot 8 jaar! We moeten daar absoluut dringend aandacht aan besteden.

Ik ben wel blij dat de leegstand binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen bespreekbaar geworden is bij verschillende partijen. Een jaar geleden toen we daarmee startten, werden we weggelachen en was dat populistische praat. Vandaag spreken we hier openlijk over de leegstand en de mogelijke oplossingen.

Minister, ik pleit er zeer sterk voor om de privéverhuurder als een volwaardige partner te zien om het probleem op de woonmarkt te kunnen oplossen. We mogen niet alleen inzetten op de sociale huisvestingsmaatschappijen. We moeten de private markt niet als de concurrent zien, maar als een volwaardige partner.

We pleiten ook al heel lang voor de huursubsidie. Ik weet dat velen daarachter staan. De huursubsidie moet er komen. Wij vinden dat ze inkomensgerelateerd moet zijn. Dat is essentieel. Ze mag niet afhangen van een termijn, van hoe lang men op de wachtlijst staat bijvoorbeeld. Ik weet dat u werk zult maken van een goed reglement of een decreet rond de huursubsidie.

Men zegt hier dat de sociale verkavelingen en koopwoningen moeten blijven. Minister, dat is een andere discussie waard. Maar als we kampen met budgettaire krapte en heel veel mensen niet aan een sociale woning kunnen helpen, of aan een woning, dan moeten we durven te zeggen dat we ons budget op de beste manier inzetten. We moeten het inzetten op de grootste noden. We moeten maximaal inzetten op sociale huurwoningen.

Ik ga er niet mee akkoord dat de sociale huur een soort levensverzekering zou betreffen. De feiten en de cijfers achterhalen ons. We moeten durven te onderzoeken of de sociale huisvestingsmaatschappijen sociaal of commercieel bezig zijn.

De heer Jan Penris: Ik ben het grondig oneens met de visie van mevrouw Van Volcem. Ik ben misschien wat ouderwets. Ik hoop dat we het debat ooit eens ten gronde kunnen voeren. Voor mij is sociale huisvesting nog altijd in de eerste plaats volkshuisvesting. Ik refereer aan de tijd dat de korporaal, de dokwerker, de onderwijzer en de postbode daar woonden. Ik vind dat we die mensen niet mogen uitsluiten. Ik vind dat we te vaak een louter sociale instelling aan het worden zijn. Dat is niet de hoofdzoeking van de sociale huisvesting. Ik heb het niet moeilijk met het feit dat zogenaamde grootverdieners in de sociale huisvestingsmaatschappijen een goed onderkomen vinden.

Mevrouw Heeren, u suggereert om de hele zaak te monitoren. We doen dat met grote infrastructuurwerken in de commissie Openbare Werken. We zouden dat hier ook moeten doen. We spreken hier over een heel ambitieus plan en die ambitie mag niet vrijblijvend zijn. We moeten dat cijfermatig onderbouwd kunnen opvolgen. Misschien brengt dat extra werklast voor de betrokkenen te velde mee, maar iemand die statistieken maakt, kan die statistieken heel gemakkelijk actualiseren. Dan moeten we het hebben over de realisaties, over wachtlijsten, over de cijfers van de leegstand die ons ter beschikking zullen worden gesteld. We moeten al die gegevens kunnen monitoren en bewaken.

Minister, ik was een beetje ontgoocheld over uw antwoord over de huursubsidie. Ik had van u meer ambitie verwacht. Ik heb begrip voor het feit dat u een goede huismoeder wilt zijn en dat u uit andere verhalen die slechter zijn afgelopen, hebt geleerd. Men mag de mensen natuurlijk nooit valse hoop geven, maar ik neem aan dat we op het moment dat we de begroting zullen bespreken, dit stuk van het debat voort zullen kunnen zetten.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, ik heb nog twee bemerkingen bij het antwoord over de doorlooptijden om sociale woningen te realiseren. Ik heb vijf punten waarom het tot op vandaag soms veel te lang duurt.

Als een pand op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed staat, dan krijgen we van Stedenbouw een ongunstig advies. We mogen niet slopen en bij nieuwbouw moeten er kenmerken van het vroegere pand worden opgenomen. Dat leidt natuurlijk tot problemen om dat met de architect uit te werken.

Intussen werd op 1 maart een verordening in het kader van de toegankelijkheid goedgekeurd. De ministers Smet en Muyters kondigen nu weer wijzigingen aan op deze verordening. We wachten dan opnieuw om de aanvraag in te dienen omdat we misschien wel een paar appartementen meer zullen kunnen bouwen als de verordening wordt versoepeld. Dat is een verdragingsmanoeuvre.

Het verkrijgen van een bouwvergunning duurt nog altijd veel te lang. Spijtig dat ik dat moet zeggen, maar het duurt nog altijd veel te lang. Ik kan dit getuigen vanuit West-Vlaanderen.

Juridische procedures door klachten van buren vertragen ook. Bepaalde buren in bepaalde wijken zien niet graag socialehuisvestingswijken ontstaan. In mijn specifiek geval ging het over assistentiewoningen in de nabijheid van een woonzorgcentrum. Er komen klachten van buren, en intussen kunnen we weer niet vooruit, hoewel alles in orde was om te starten.

Binnen de SHM's is er druk voor het aantrekken van het nodige personeel. We willen veel realiseren, dus zullen we ook het nodige personeel moeten vinden.

Wij zijn een goedwerkende maatschappij, maar dat zullen veel maatschappijen in Vlaanderen zijn. Waarom is er leegstand? De woningen van de eertijdse volkshuisvestingen zijn uitgewoond. Ze moeten worden gerenoveerd. We hebben een probleem omdat we als sociale huisvestingsmaatschappij een herhuisvestingsplicht hebben. Daardoor moeten woningen soms vlugger worden vrijgemaakt omdat mensen een andere sociale woning moeten kunnen krijgen. Dat verloopt niet zo vlot als op de private markt.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Voorzitter, ik wil even doorgaan op de leegstand. Het is een belangrijk gegeven en een sociale huisvestingsmaatschappij is daarmee bezig. Mevrouw De Waele, op het moment dat ik nog niet 'vernieuwd' was, mevrouw Van Volcem, had uw collega Reekmans de kranten gehaald met de leegstand bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Het wou lukken dat het ging over een project in mijn gemeente.

Leegstand is iets waar de sociale huisvestingsmaatschappijen, samen met alle betrokken actoren, wel mee bezig zijn. Het kan ook zijn dat een maatschappij beslist om niet te vernieuwen, maar om een gebouw af te breken en van nul opnieuw op te bouwen. Er zijn

mensen die al jaren in dat gebouw wonen. Je moet er dan eerst voor zorgen dat je die mensen kunt herhuisvesten en dat je die mensen kunt begeleiden. Dat heeft tijd nodig.

Het gaat dus niet over het feit of iets lang leegstaat. Het gaat over veel meer dan dat alleen. Het gaat ook over mensen die er wonen en die je sociaal begeleidt. (*Opmerkingen van mevrouw Patricia De Waele*)

Dat was dan geen leegstand? Een foto van dat project is in de kranten verschenen bij het artikel rond uw collega.

Mevrouw Patricia De Waele: Als men erin woont, is er geen leegstand.

Mevrouw Else De Wachter: Dan ben ik blij dat u dat zegt, want uw collega gaf het wel aan als leegstand.

Tot slot, maar dit is niet voor het verslag, maar misschien wel voor het plakboek van mevrouw Van Volcem: ik ben niet nieuw in deze commissie, ik ben ‘vernieuwd’ in deze commissie. Mijn kennis over wonen is gestart in 1997 op het kabinet van de toenmalige minister van Wonen.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, wat ik heel fel apprecieer, is het voorzichtigheidsprincipe rond de huursubsidie: budget, haalbaarheid en voorwaarden. Waarom? Ik wil geen tweede scenario van de renovatiepremie meemaken. Ik weet dat dit een zeer moeilijk debat is, maar we zijn er in ieder geval partner in.

Ik wil het ook over de wachtlijsten hebben. Het is allemaal relatief. Ik durf hier een statement te doen dat we binnen dit en 5 jaar nog altijd 61.000 of misschien 65.000 op de wachtlijsten zullen hebben. Als we morgen een gedetailleerde lijst hebben – maar ik wil de minister daar niet mee belasten – van de mensen met naam en toenaam en na 5 jaar kijken we of ze nog op de wachtlijst staan, dan wil ik het debat voeren. Maar niet over getallen. Minister, we hebben dat in het verleden gedaan en dat is een nefast debat. Je wint dat nooit. Het is een debat over getallen, want de wachtlijst is veel groter dan we vandaag kunnen inschatten.

Mevrouw Van Volcem, het is leuk om te ervaren dat als West-Vlamingen kwaad worden, ze met een zeer West-Vlaams accent beginnen te praten. Ik hou van uw stijl van debatteren omdat die uitnodigt tot reactie.

Maar ik wil aan u en aan mevrouw De Waele voor eens en voor altijd zeggen, dat wat koopwoningen betreft – en u moet dat ook eens aan uw collega Reekmans zeggen en u misschien er zelf ook eens in verdiepen – enkel de hypothecaire leningen een kost zijn voor de Vlaamse overheid. En inderdaad, infrastructuur. Een weg moet je aanleggen. U stelt het altijd voor alsof koopwoningen de grote kost zijn en als we die niet aanbieden, zal al dat geld naar de huursector gaan.

Mevrouw Van Volcem en mevrouw De Waele, als u mij één project in Vlaanderen kunt aantonen dat leegstaat en dat de bouwmaatschappij bewust niet verhuurt, dan ga ik dat volgende week bezoeken. Ik ken geen enkele bouwmaatschappij die projecten willens nillens laat leegstaan omdat ze niet wil verhuren. Ik ken wel projecten waar men aan het renoveren is. Ik ken ook projecten, ook in Limburg, waar mensen niet willen wonen. Misschien moeten we er eens over nadenken om kandidaten te schrappen na drie weigeringen om te huren. Daar wil ik ook nog over debatteren. Maar graag kreeg ik een uitnodiging om projecten te gaan bezoeken waar bouwmaatschappijen bewust niet willen verhuren.

En, u had het over een project van 8 jaar. U zit ook in de bouwsector. Een project moet wel opgeleverd zijn. Dat is een beetje al te gemakkelijk.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, ik zal het kort houden, want ik merk aan uw lichaamstaal dat u het op uw heupen krijgt.

Ik wil nog even benadrukken dat we natuurlijk van oordeel zijn dat mensen met de grootste woonneed in de eerste plaats in de sociale huisvesting terecht moeten kunnen. Maar ik ben het er niet mee eens dat mensen, zodra ze het iets beter zouden hebben, uit de sociale huisvesting zouden moeten vertrekken. Ik heb horen zeggen dat mensen die werken, beloond moeten worden. Ik denk niet dat we ze belonen door te zeggen dat ze uit die sociale woning moeten vertrekken. Het is ook niet goed voor de leefbaarheid dat we getto's creëren van mensen met een zwak inkomensprofiel. Dat was ook een van de stokpaardjes van voormalig minister Keulen, maar ik heb begrepen dat we daar niet te veel meer naar mogen verwijzen.

Mevrouw Van Volcem, ik ben het helemaal met u eens dat we het beleid kritisch moeten opvolgen. We hebben dat de voorbije legislatuur ook gedaan. Het siert u dat u dat ook doet met het beleid van uw eigen partijgenoten. Ik neem er nota van dat de visie van Open Vld op huisvesting en op wonen in elk geval gewijzigd is.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik vind monitoring goed. Ik zal nagaan op welke manier we, naast het updaten van de wachtlijsten, de realisaties het best kunnen monitoren.

Ik ben absoluut voor een goede match tussen de juiste gezinsgrootte en de juiste woning. Het enige wat ik zeg, is dat we op zoek moeten gaan naar menselijke oplossingen.

Mevrouw Van Volcem, u zegt me dat inkomens van 2100 tot 2700 euro hoge inkomens zijn. Dat is echt niet zo. Dat zijn geen hoge inkomens. Ik vind het ontstellend dat u dat hoge inkomens vindt. Als ik zou zeggen dat we op die inkomens de hoogste belastingschalen moeten toepassen, zou u zeggen dat die mensen niets verdienen. Ik vind het niet consequent.

Wat ik ook niet consequent vind, is dat u zegt dat men de consequenties voor mensen die gaan samenwonen, moet aanpassen en hun uitkeringen aanpassen en zo meer. Federaal wil Open Vld dat helemaal niet doen omdat het verschrikkelijk bang is voor misbruiken. Ze zijn trouwens niet de enige. Mensen die gaan samenwonen en in de feiten wel een koppel zijn, zouden kunnen zeggen dat ze geen koppel zijn en zo allebei hun uitkering behouden.

Wat ik niet correct van u vind, is dat u wonen geïsoleerd bekijkt en dat u daarmee conflicteert met alle andere mogelijke standpunten van uw partij. Ofwel zijn die standpunten veranderd, ofwel mag u er een ander standpunt op na houden, maar ik wil u toch herinneren aan het feit dat een logisch geheel interessant zou zijn. U kunt aan mij niet zeggen dat ik op federaal niveau moet zeggen dat er iets met de uitkeringen moet gebeuren, omdat uw collega's daar waarschijnlijk zullen zeggen dat ik zot ben. Dat is niet heel consequent.

Mevrouw Patricia De Waele: Ik wil nog even reageren op wat mevrouw Heeren over de leegstand heeft gezegd. Ze vraagt naar één voorbeeld. Er is uiteraard meer dan één voorbeeld. Mevrouw Heeren, u bent hier zo'n pleiter in de commissie Wonen, u doet het met zoveel interesse en daarom verwondert het mij wel en stelt het mij een beetje teleur dat u nog niet eens de moeite hebt gedaan om het zelf te onderzoeken. Zoek eens op www.leegstand.be, en u zult al veel gevallen zien.

Ik nodig u heel graag uit, maar u moet dan naar Wondelgem komen. Ik zal u een aantal sociale woningen tonen die volledig gerenoveerd zijn, maar die leegstaan.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Je kunt natuurlijk nooit bewijzen dat men bewust niet wil verhuren. Maar wat wel zo is, en dat is bij ons ook besproken op het lokaal woonoverleg, is dat men vroeger, voor de hetze over de leegstand, onzorgvuldiger met die leegstand omging. Nu houdt men het beter in de gaten en kijkt men zelf hoeveel er leegstaat. Die eerlijkheid moet je ook hebben.

Ik ben niet voor karikaturen, maar die maakt men wel in dit debat. Ik vind dat niet correct. U zegt dat ik conflicteer met de visie van mijn ministers. Ik heb de motie aan de fractie voorgelegd. Ik denk dus dat wat ik zeg wel klopt. Minister, in een regering moet men altijd compromissen sluiten. De voormalige ministers uit mijn fractie zaten ook in een regering. Mocht u een woonbeleid voeren volledig volgens uw visie, dan zou dat er misschien ook heel anders uitzien.

Het Grond- en Pandendecreet dateert van mei 2009. Maar de gevolgen daarvan zijn nu, één jaar later, merkbaar. Ik denk dat het eens tijd is om dat te evalueren. Het Grond- en Pandendecreet heeft niet alles opgelost, er zijn enkele bijstellingen nodig. Dat is de reden waarom ik deze interpellatie heb ingediend.

Met redenen omklede moties

De voorzitter: Door de meerderheid, door mevrouw Van Volcem en door mevrouw De Waele werden tot besluit van deze interpellaties met redenen omklede moties aangekondigd. Ze moeten zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de beslissing om de huurprijsberekening niet te wijzigen en de gevolgen voor de patrimoniumkorting en de energiecorrectie - 164 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Dit is een vervolgvraag. Ik had een vraag ingediend op 6 oktober maar door omstandigheden is ze wat uitgesteld. Ik had toen gevraagd hoe het zat met de huurprijsberekening. Normaal gezien moest de huurprijsberekening in de sociale huisvesting vanaf 1 januari 2011 opnieuw worden aangepast. De minister heeft aangekondigd en mij ook meegedeeld dat er een uitstel gevraagd wordt en dat nog eens zal gekeken worden hoe de budgetten zijn en hoe de nieuwe huurprijsberekening moet gebeuren.

Ik heb daarover nu een bijkomende vraag. In het kaderbesluit Sociale Huur was er ook sprake van een patrimoniumkorting en een energiecorrectie. Die eerste correctie wordt overeenkomstig de marktwaarde vastgesteld, en bedraagt tussen 0 en 150 euro. Anderzijds kan een correctie bepaald worden voor de energieprestatie van de woning. Voor woningen die beter presteren op energiezuinigheid, kan een prijsverhoging worden toegepast. Ik verwijs daarvoor naar het debat van gisteren in de plenaire vergadering.

Minister, welke gevolgen heeft de beslissing om de huurprijsberekening niet te wijzigen voor de beloofde patrimoniumkorting en energiecorrectie? Blijven deze aanpassingen in de kast, of wanneer wil u deze implementeren?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mevrouw Coppé, ze blijven nog even in de kast. Aangezien we de impact van de wijziging in de huurprijsberekening fatsoenlijk gaan evalueren. Omdat zowel de impact voor zowel de huurder als de verhuurder bekend moet zijn, gaan we de concrete invulling van de andere modaliteiten daar gelijktijdig mee bekijken.

Minimale huurprijzen en patrimoniumkorting zijn essentiële modaliteiten van die nieuwe huurprijsberekening. Ze maken daar integraal deel van uit. We zullen dat gelijktijdig met de nieuwe huurprijsberekening ingang doen vinden. In afwachting wordt als minimale huurprijs de helft van de referentiehuurprijs gehanteerd.

Wat de energiecorrectie betreft, heb ik gevraagd aan het Steunpunt Ruimte en Wonen om met oog op de uitwerking en invulling van de energiecorrectie een onderzoek te doen naar mogelijkheden en implicaties van een dergelijke energiecorrectie. Ik weet niet of dat onmiddellijk al in 2012 deel zal uitmaken van die berekening. Het zal ook een beetje afhangen van het feit of dat onderzoek uitwijst dat dat op een slimme en goede manier al meteen integreerbaar is. Voor de rest leek het me logisch om alles 1 jaar uit te stellen om de nieuwe huurprijsberekening te implementeren.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Uiteindelijk is er duidelijkheid voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) dat er vanaf 1 januari 2011 geen nieuwe huurprijsberekening moet worden toegestuurd. Dat vraagt inzet van personeel. Het blijft een probleem en een uitdaging voor de SHM's om het nodige personeel te hebben. We wachten af. De volgende wijziging komt er dan vanaf 1 januari 2012.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

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 uitholling van de huisvestingsvoorwaarde in het kader van gezinshereniging - 186 (2010-2011)

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, collega's, in 2006 zorgde een wetswijziging voor enkele grondige wijzigingen in de procedure voor gezinshereniging voor niet-EU-onderdanen. Een van de meest essentiële elementen uit die wet was de voorwaarde om voldoende huisvesting te hebben. Als je naar hier kwam, moest ervoor worden gezorgd dat de families werden opgevangen in geschikte woningen die voldoen aan de elementaire voorwaarden inzake veiligheid, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals die in het betrokken gewest gelden.

Vandaag dreigt deze lovenswaardige doelstelling echter zwaar te worden uitgehold door het nieuwe koninklijk besluit (KB) van eind augustus 2010, dat de voorwaarden voor adequate huisvesting bij gezinshereniging aanzienlijk versoepelt. Vreemdelingen moeten volgens de nieuwe bepalingen enkel nog huisvesting bewijzen door het indienen van een geregistreerd huurcontract of een eigendomstitel. Ook de voorwaarde om te beschikken over voldoende grote woningen is verdwenen. Van de veiligheids- en kwaliteitsnormen zoals die in de Vlaamse Wooncode zijn opgenomen, is totaal geen sprake meer. De steden en gemeenten kunnen ook niet langer zelf controleren of de woning beantwoordt aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen van de gewesten en evenmin of de woning voldoende groot is om alle gezinsleden degelijk te kunnen huisvesten. Daardoor wordt geen rekening gehouden met de impact van de verhoogde gezinssamenstelling op de draagkracht van de woning.

De bepalingen van het nieuwe KB negeren dus niet alleen een belangrijke doelstelling van het Vlaamse beleid inzake woonkwaliteit maar ook de bevoegdheid die de deelstaten in dezen hebben en de expertise die zij de laatste jaren ter zake hebben opgebouwd.

Minister, welke impact heeft de nieuwe regeling voor het Vlaamse beleid inzake woonkwaliteit? Hoe ziet u de verhouding tussen de voorwaarden inzake gezinshereniging en de regionale bevoegdheid inzake de kwaliteit van de huisvesting? In welke mate miskent het nieuwe KB volgens u de bevoegdheden van de deelstaten op vlak van woonkwaliteit en de controle daarvan? Gaat de federale regering met dit KB niet regelrecht in tegen de vraag van de Vlaamse Regering om de huisvestingsvoorwaarde in geen geval te versoepelen maar integendeel in alle gewesten te laten naleven? Hebt u hierover overleg gehad met de federale

regering? Zo ja, met welk resultaat? Werd in dezen overleg gepleegd met de steden en gemeenten? Wat is de houding van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) in dit dossier? Zult u ter zake stappen ondernemen?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Voorzitter, alles wat we in de Vlaamse Wooncode hebben opgenomen, ook met betrekking tot de kwaliteit, is een zaak van openbare orde. Ik begrijp de vraagstelling. Ik weet niet of dat een impact heeft. Ik onderschrijf de eerste vraag van de heer Hendrickx.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijn antwoord is tweeledig. Aan de ene kant moet ik u antwoorden dat er niets zou wijzigen aan de regionale bevoegdheid in die zin dat elke woning in het Vlaamse Gewest moet blijven voldoen aan Vlaamse kwaliteitsnormen en bij gewone gebreken ongeschikt, of als die gebreken een veiligheids- of gezondheidsrisico vertonen, onbewoonbaar kunnen worden verklaard. Ook de sancties voor de verhuurders van een woning die niet aan de voorwaarden voldoet, blijven van toepassing. Bovendien zal het bewijs van voldoende huisvesting in elk geval niet aanvaard worden als de huisvesting onbewoonbaar verklaard werd door een daartoe bevoegde autoriteit. Dat staat in het verslag bij het KB.

Er is echter een heel belangrijke maar. De gemeente verliest door die wijziging een instrument om preventief aan woningkwaliteit, meer bepaald aan overbewoning, te werken. Ik betreur dat ongelooflijk. In de praktijk betekent dat dat de gemeenten verplicht zijn om een positief attest af te leveren ook als ze weten dat de woning na gezinshereniging overbewoond zal zijn. Het enige wat de gemeente kan doen, is na de gezinshereniging de procedure van overbewoning opstarten. Dat betekent dat ze mogelijk zelf moet instaan voor de herhuisvesting van dat herenigde gezin.

De druk die daardoor op voornamelijk de steden wordt gelegd, is ongelooflijk. Ik vind het niet alleen jammer maar ook onbegrijpelijk mocht er geen manier worden gevonden om daar iets aan te doen.

Als ik het arrest van de Raad van State lees, denk ik dat we nog twee opties hebben om preventief aan die woningkwaliteit te voldoen. Mijn ene optie is simpelweg dat ik vraag aan de federale overheid of ze niet toch, binnen de marges van wat de Raad van State toelaat, in de mogelijkheid voor die preventieve aanpak wil voorzien. Ik verwacht daar niet onmiddellijk zeer veel heil van. Ik zal dus tegelijkertijd mijn administratie laten onderzoeken welke hefboomen wij op Vlaams niveau hebben om daar iets aan te doen. Zo zou het misschien mogelijk zijn om in het Vlaams decreet, waar nu al een aantal bepalingen zijn geregeld, ook een bepaling daarover in te schrijven. Als dat kan – en ik meen dat de kans reëel is dat wij daartoe de bevoegdheid hebben – dan zal ik zelf een oplossing uitwerken die tegemoetkomt aan uw en mijn bezorgdheid.

Ik laat nu onderzoeken wat juridisch kan gebeuren op Vlaams niveau. Wat kan gebeuren, zal ik vanzelfsprekend niet nalaten te doen. We helpen er niemand mee als de mensen naar hier kunnen komen om dan in slechte omstandigheden gehuisvest te worden, dat mensen die hier al zijn ook in die slechte omstandigheden terechtkomen en dat de bewoners van dezelfde straat of wijk daar ook mee worden geconfronteerd. Niemand is geholpen met de problematiek die daaruit voortspuit. Ik wil zeker proberen daar iets aan te doen, ook al is de rechtstreekse impact op mijn bevoegdheden door een beslissing van de federale overheid, onbestaande. Ze hebben geen bevoegdheden van ons overgenomen, maar ze hebben een bepaalde preventieve werking van de gemeenten onmogelijk gemaakt, die ik zeer belangrijk vind en dus wil ik kijken of ik dat niet zelf kan oplossen.

Er werd over gesproken met de federale overheid in het kader van de interministeriële conferentie over de gezinshereniging. Minister Bourgeois maakt deel uit van die interministeriële conferentie. Ik heb hem mijn standpunt hieromtrent kenbaar gemaakt, namelijk dat ik voorstander ben van het behouden van de voorwaarde van voldoende huisvesting in het kader van de procedure gezinshereniging. Ik heb er trouwens ook op gewezen dat in tegenstelling tot wat de federale overheid heeft gesuggereerd, die voorwaarde in Vlaanderen uitstekend bruikbaar blijkt in de praktijk. Dat is geen voorwaarde die in de praktijk moeilijk toepasbaar is.

Ik weet niet in welke mate mijn collega daar vooraf over heeft overlegd met de VVSG. Ik wil dat wel even nagaan, want ik denk dat in het kader van een eventuele oplossing, mocht ik die kunnen voorstellen, het belangrijk is even af te toetsen met de steden en gemeenten wat zij ervan zouden vinden. Mijn aanvoelen is, op basis van een aantal informele gesprekken, dat ze het waardevol zullen vinden als ze die preventieve werking opnieuw zullen kunnen organiseren.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik dank u voor het antwoord. Ik ben al tevreden dat u erkent dat hiermee de steden en gemeenten een belangrijk instrument verliezen, waar handig gebruik van werd gemaakt in een recent verleden. Ik verneem met heel veel plezier dat u werkt aan een aantal opties waardoor opnieuw aan die kwaliteit kan worden voldaan. Ik wacht met spanning af wat dat gaat brengen. U bewandelt twee pistes. Het is echt wel nodig. Ik las gisteren in de krant dat alleen al in Antwerpen het zou gaan over 1500 woningen, ongeveer 10 percent van de woningen die zijn onderzocht, die totaal niet aan die kwaliteitsvereisten voldoen maar waarvoor men huurcontracten heeft afgesloten. Het is een strijd die de huisjesmelkers opnieuw zouden winnen en dat is niet de bedoeling. Het is over alle grenzen van meerderheid en oppositie heen aan de orde om te proberen daartegen op te treden. Ik wacht af wat de opties zullen brengen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de uitvoering en de evaluatie van de privaat-publieke samenwerking Garantiefonds - 250 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Voorzitter, minister, 2001 en 2003 zijn respectievelijk 9 en 7 jaar geleden. Toen is met veel bravoure aangekondigd dat de privaat-publieke samenwerking (pps) tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en de privésector zou leiden tot de realisatie van 1000 nieuwe sociale woningen. Dat heet Garantiefonds. Er is toen 25 miljoen euro gereserveerd in de begroting.

Onze fractie was zeer sceptisch. Niet dat we iets tegen pps hebben, integendeel, maar de overheid moet winnaar zijn, en ook de privésector moet winnaar zijn. Op 13 oktober 2003 ondervroeg ik daar de toenmalige minister van Huisvesting al over en stelde de vraag of dat geen vorm van debudgettering was. We hebben hier in de commissie de kans gehad om in het verleden het rapport te kunnen beluisteren van Ernst & Young. In de loop der jaren is blijkbaar aangetoond dat de grote verwachtingen die de vorige minister had van de privé-promotoren, die goedkoper zouden kunnen werken dan de klassieke huisvestingsmaatschappijen, in de kiem zouden worden gesmoord. Een consultant heeft in die periode gezegd dat we toch maar realistisch moesten zijn en dat het geen 1000 woningen zouden zijn, maar 439. Het gevolg was dat het middelenbestek werd aangepast en vervangen door een prestatiebestek, waardoor de kosten voor de promotor nog meer zouden worden gedrukt.

De kranten stonden er toen vol van. In die zin ben ik vandaag, 9 jaar later, benieuwd te weten hoeveel woningen er extra gerealiseerd zijn. Als mijn informatie klopt, hebt u op 8 oktober op de vergadering van de Vlaamse Regering ook een beslissing genomen over de bouw van 32 bijkomende sociale huurwoningen in Lommel in het kader van die grote pps. Tegelijkertijd zouden er ook een aantal projecten, en ook daar ging het in het verleden over, in Dilbeek en Tienen definitief afgevoerd worden. Ik vind het heel triest. Het gaat er niet om gelijk te krijgen in het parlement. Het gaat erom dat als we met dingen beginnen, we een heel goede inschatting moeten kunnen maken en dat we goed moeten durven luisteren naar studie bureaus, maar ook naar onze Vlaamse administratie, die ons daarvoor ook heel vaak heeft gewaarschuwd. Daarom ben ik blij dat men voorzichtig is met de behandeling van de huursubsidie.

Mevrouw Van Volcem, u had het in het vorige debat over het betrekken van de privésector. Geen enkele bouwmaatschappij zet zelf woningen. Bouwmaatschappijen werken altijd met private bouwheren. Ze hebben daar zeer goede ervaringen mee. Ik denk dat de privépromotor ook een partner kan zijn in het grond- en pandenbeleid. In die zin steun ik ook wat mevrouw De Wachter hier heeft ingebracht. Geef dat grond- en pandenbeleid nu ook de kans. Binnen dit en 5 jaar hoop ik dat we hier opnieuw kunnen debatteren over een stand van zaken en dat ik de vragen, die ik vandaag spijtig genoeg moet stellen, niet moet indienen. Het spijt me dat ik het moet zeggen, maar het waren liberale ministers die dachten dat ze de oplossing hadden uitgevonden met de pps. Wel, dat is een verhaal in mineur.

Minister, hoeveel woningen zijn nu uiteindelijk na 9 jaar gebouwd? Wat is de gemiddelde kostprijs van die woning? In welke mate verschilt die van een woning die in het reguliere segment door een bouwmaatschappij wordt gebouwd? Wat was nu, achteraf beschouwd, de gemiddelde doorlooptijd van deze dossiers? Want het zou allemaal vlugger en sneller en goedkoper zijn. In welke mate werden de oorspronkelijk vooropgezette doelstellingen gerealiseerd? Denkt u eraan – ik vermoed van niet – om aan dit pilootproject een vervolg te breien? Zo ja, op welke manieren denkt u bij te sturen? Zo nee, wat zijn dan de redenen om het dossier te finaliseren en definitief af te sluiten? Welke lessen kunnen we samen uit het pilootproject rond de grote pps-constructie trekken om te kunnen inspelen op die grote vraag naar bijkomende sociale huurwoningen in Vlaanderen?

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Minister, ik sluit me aan bij de vraag van mevrouw Heeren. De vernoemde projecten die uiteindelijk niet zullen doorgaan, zijn projecten in de provincie Vlaams-Brabant. Op dat vlak is het voor ons interessant om toch ook eens te horen wat er zal gebeuren. Wat betekent dat voor de sociale woningbouw? Is er in iets voorzien om daaraan voor een deel tegemoet te komen en om ervoor te zorgen dat de dynamiek blijft bestaan?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, collega's, van die CBO-procedures (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) zijn er in Brugge wel enkele voorbeelden die werken. We moeten ook een onderscheid maken. Er is de pps enerzijds, waarbij privé en publiek samenwerken, maar anderzijds was het toch juist de bedoeling van het Grond- en Pandendecreet dat niet alleen de sociale bouwmaatschappijen sociale woningen zouden bouwen, maar dat ook een bouwmaatschappij dat ook zou doen. En dat werkt niet bij mij. Ik heb vorige week een werkoverleg gehad met de sector. Die mensen stelden dat er nog niet één project door een bouwmaatschappij voorlopig is goedgekeurd.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: In totaal zullen 208 sociale woningen gebouwd worden via de pps Garantiefonds. 176 woningen zijn al gebouwd en verhuurd. De werken voor de laatste 32 woningen zullen eerstdaags aanvangen. Zoals u hebt aangegeven, gaat het om het project in Lommel. Het budget voor deze 208 woningen zal 26.926.107 euro bedragen. Dat

budget zal grotendeels besteed worden om gedurende 27 jaar het verschil tussen de reële en de werkelijke huurprijs voor deze sociale woningen te overbruggen.

De gemiddelde prijs voor een pps-woning is natuurlijk moeilijk in te schatten omdat er een groot verschil is in de aard en de financieringswijze tussen DBFM (Design Build Finance Maintain) en een klassieke aanbesteding. Bij de klassieke aanbesteding is er enkel de 'B' uit DBFM, terwijl bij de DBFM-formule ook 'D', 'F' en 'M' meetellen. Het is dus niet eenvoudig om u exact te zeggen hoeveel elke woning heeft gekost. Wat ik u wel kan zeggen, is hoeveel men had voorspeld te kunnen bouwen met een bepaald budget en hoeveel het er nu zullen zijn. Men had gezegd dat er 437 woningen zouden worden gebouwd met 25 miljoen euro. Het zullen er 208 zijn met 27 miljoen euro. Dat is een opmerkelijk verschil.

Het uitgangspunt was veel goedkoper te bouwen. Zonder enige schroom kan ik zeggen dat het uitgangspunt niet juist is gebleken. De Inspectie van Financiën heeft dat ook voorspeld. Ze heeft gezegd dat het niet goedkoper zou zijn en duidelijk gesteld dat het om een pure debudgettering gaat. Ik denk dat die conclusie op dit moment ook klopt.

In de beginperiode leek het wellicht voordelig ten opzichte van de normale procedure. Hoe meer we naar het einde van die periode gingen, hoe groter het verschil in negatieve zin werd tussen de klassieke formule en deze formule. De laatste projecten bleken immens veel duurder te zijn. Dat is ook de reden waarom een aantal projecten in Vlaams-Brabant niet kunnen doorgaan. De meerprijs was onaanvaardbaar hoog. We zullen dat compenseren op het normaal investeringsprogramma. Bij de provinciale verdeelsleutels houden we alles gelijk, waardoor de mensen in Vlaams-Brabant niet minder sociale woningen zullen hebben. We zullen ze alleen aan een aanvaardbare prijs bouwen. Ik zal die formule niet verder gebruiken als ze niet blijkt te werken. Ik ben niet van plan om te veel te betalen.

Betekent dat dat de CBO-procedure niet werkt? Neen. Maar er zijn natuurlijk belangrijke verschillen tussen DBFM en CBO. Bij CBO laat men niet alles over aan de privé-initiatiefnemer. We houden voor een groot deel de sturing in eigen handen. Ik denk dat dat verklaart waarom het ene succesvol is en het andere niet. Voor alle duidelijkheid: we hebben positieve ervaringen met CBO. Alleen wat betreft de specifieke formule waarnaar mevrouw Heeren vraagt, moet ik toegeven dat de initiële vrees van zowel mevrouw Heeren als van de Inspectie van Financiën bewaarheid lijkt te worden.

Het is misschien voorbarig om een heel definitief standpunt in te nemen omdat alles nog niet is afgerond. De laatste 32 woningen moeten nog worden gebouwd. Laat me toch toe te zeggen dat ik geen intenties heb om een vervolg te breien aan dat pilootproject. Ik meen dat toch te kunnen afleiden uit de eerste resultaten.

Voorzitter, ik denk dat ik daarmee vrij duidelijk heb geantwoord op deze vraag.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, ik dank u voor het duidelijk antwoord. Samen met u spijt het me dat dit het antwoord is. In die zin, mevrouw Van Volcem, is de rol van een parlement ook belangrijk. We zaten toen in de oppositie. Het is belangrijk dat de meerderheid ook heel goed luistert naar de oppositie. (*Opmerkingen van mevrouw Mercedes Van Volcem*)

Ik ben een echte democraat.

Dit project wordt stopgezet. CBO heeft wel haar merites. Op welke wijze kan die nog worden uitgebreid? Ik heb daar zelf geen goed zicht op. Ik denk dat alle middelen goed zullen zijn om dat aantal te bereiken.

Mevrouw Van Volcem, we moedigen het initiatief van de privésector met betrekking tot het Grond- en Pandendecreet aan. Dat zat er trouwens ook in. De privésector kan investeren in sociale woningbouw, ze kan genieten van een gunstig btw-regime – 6 percent – en verlaagde registratierechten bij aankoop van gronden. Ze kan ook een beroep doen op infrastructuursubsidies. Het was op de uitdrukkelijke vraag van liberalen. Ik kan alleen

spreken voor mijn partij, maar ik durf te zeggen dat ook socialisten er niet echt vragende partij voor waren. Maar er moet inderdaad een compromis worden gevonden. In dit geval was dat het compromis. Maar geef die privésector alstublieft de volgende jaren ook de kans om hier mee in te stappen en reken niet af na een jaar!

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

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 REG-premie voor sociale verhuurkantoren - 255 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, collega's, eind maart 2009 werd het ministerieel besluit van kracht dat de voorwaarden bepaalt om in aanmerking te komen voor de REG-premie (rationeel energiegebruik). De ondersteuning is bedoeld voor de uitvoering van energiebesparende investeringen in woningen die verhuurd worden door erkende sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren (SVK's) kunnen een premie aanvragen voor het plaatsen van dakisolatie, dubbel glas of bijvoorbeeld een condensatieketel, op voorwaarde dat de huurprijs niet wordt verhoogd of de woning minstens 9 jaar wordt verhuurd aan een SVK. De woning moet voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De premie wordt betaald uit een fonds van 10 miljoen euro.

Minister, na een trage start blijkt de premie nu uit te groeien tot een groot succes. Nu blijkt zelfs dat er reeds meer woningcontroles zijn uitgevoerd dan dat er premies kunnen worden verschaft binnen het huidige budget. Zijn de vaststellingen juist dat het fonds leeg is? Wij ervaren dat toch op het veld. Hebt u al acties ondernomen om hieraan tegemoet te komen? Hebt u de sector en de betrokken SVK's hiervan op de hoogte gebracht?

De voorzitter: De heer Bothuynne heeft het woord.

De heer Robrecht Bothuynne: Het is een interessante vraag. Ik heb er zelf al twee schriftelijke vragen over gesteld. Minister, in uw laatste antwoord geeft u inderdaad aan dat het een succes is. Het budget is nog niet uitgeput, toch niet halfweg dit jaar, zo lees ik. Maar er zijn al veel woningen gescreend. Maar goed, daar zult u het straks wel over hebben.

In het laatste deel van het antwoord kondigt u aan dat u werk wilt maken van een nieuwe premie om op basis van de bijsturing van de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) van de renovatiepremie en de REG-premie één premie te creëren voor de SVK-verhuurders. Hoever staat u met die nieuwe, geïntegreerde premie?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: In het energiefonds is voor deze regeling eenmalig een budget vastgelegd van 10 miljoen euro. Wat is de stand van zaken op 22 oktober 2010? Voor 414 door het Vlaams Energieagentschap (VEA) goedgekeurde dossiers is in totaal 4.901.415 euro vastgelegd. Verder is op het budget ook nog 288.480 euro aan projectkosten geboekt voor administratieve en technische ondersteuning van de subsidieregeling door het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Dat betekent dat er nog 48 percent van het voorziene budget beschikbaar is.

De regeling voorziet er natuurlijk in dat elke woning waarvoor een SVK een subsidieaanvraag wil indienen voorafgaandelijk wordt gescreend. Er volgt dan een attest. Als uit dat attest dan blijkt dat aan woningen nog bepaalde werken moeten gebeuren om te voldoen aan de normering die Vlaanderen oplegt, dan moet het SVK eerst overeenkomen met

die eigenaar dat de werken zullen gebeuren. Die werken moeten dan ook afgerond zijn vooraleer we effectief kunnen overgaan tot het uitbetalen van die subsidie.

De subsidieaanvraag kan worden ingediend nadat het engagement is aangegaan om er iets aan te doen. Ze krijgen effectief die subsidie als het is gedaan.

In mei 2010 bleek dat er al meer woningen waren gescreend dan dat er dossiers voor een REG-subsidie kunnen worden ingediend. Ook al staat de helft van het budget open, het is voorzichtig om de SVK's te verwittigen dat het ernaar uitziet dat het beschikbare budget om dossiers te betalen op zal zijn. We hebben dus enige voorzichtigheid ingebouwd. We wachten niet tot alles op is. We hebben de SVK's heel snel op voorhand op de hoogte gebracht. Dat is eerst mondeling gebeurd tijdens een overleg, nadien via een brief. We hebben meegedeeld dat, gelet op het aantal dossiers, het geld wellicht op zal zijn en dat ze er goed aan doen geen nieuwe in te dienen. Ik vind het ook netjes om het op die manier te laten weten.

De heer Bothuyne heeft ook verwezen naar het antwoord op zijn vraag. Beide lopen mooi gelijk. Voor die subsidieregeling kijken we of het zinvol en doenbaar is een apart premiestelsel te ontwikkelen voor de SVK's. We doen dat naar aanleiding van de integratieoefening van premies. Ik probeer daarmee in december naar de interkabinettenwerkgroep te gaan en dan het stelsel tijdens het voorjaar voor te leggen aan de Vlaamse Regering. Dat is mijn eigen timing. Natuurlijk hangt het ook af van de snelheid waarmee een politieke consensus bereikt kan worden. Als het vlotjes gaat, is dat de timing. U weet dat het soms iets langer duurt om een akkoord te bereiken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Robrecht Bothuyne tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de controle en de kwaliteit van het energieprestatiecertificaat - 268 (2010-2011)

De voorzitter: De heer Bothuyne heeft het woord.

De heer Robrecht Bothuyne: Voorzitter, dit is een opvolgingsvraag. We hebben hier enkele maanden geleden al over gesproken. Het energieprestatiecertificaat (EPC) is intussen gekend. Het opmaken van een EPC dient door een energiedeskundige te gebeuren. Er zijn verschillende types, voor een woning is dat een deskundige van type A.

De energiedeskundigen worden opgeleid in de zes erkende opleidingscentra. Ze zijn uitermate populair. De opleiding is laagdrempelig, er is nauwelijks voorkennis vereist. Tot een paar weken geleden waren er 3137 energiedeskundigen type A aan het werk.

Er zijn problemen, dat hebben we hier al vastgesteld. Sommigen gebruiken hun titel om commercieel advies te geven; anderen doen helemaal geen plaatsbezoek, wat vereist is om een EPC af te leveren.

De controles op de werkzaamheden van de energiedeskundigen waren beperkt. In 2009 werd enkel op basis van klachten gecontroleerd. Het betrof in dat jaar acht wooneenheden en zes energiedeskundigen. Dat is zeer weinig. Dit jaar controleerde het Vlaams Energieagentschap (VEA) 2019 woningen op een geldig EPC. Slecht in 65 percent van de gevallen kon de koper of huurder een EPC voorleggen. In Knack van 15 september 2010 geeft u aan dat u hiermee tevreden bent "aangezien dat vorig jaar nog maar 47 percent was". De stijging is inderdaad positief, maar de doelstelling ligt hoger.

Indien een huurder of koper geen EPC kan voorleggen, kan men een klacht indienen bij het VEA waarna tot controle zal worden overgegaan, geeft u verder aan. Het is echter zo dat nog

vele kopers/huurders niet op de hoogte zijn van de energieprestatieregelgeving, laat staan dat men de weg naar het VEA vindt om een klacht in te dienen.

Opleiding en bijscholing zijn een eerste zaak om de kwaliteit op het veld aan te pakken, een gedegen controle en informatie een tweede. U zou werk maken van een systeem om meer kwaliteitsgaranties in te bouwen. In de opleidingsinstellingen zouden er train-de-trainer-programma's komen; de controles door het VEA van de opleidingen en van de certificaten zouden worden opgevoerd. U zou op verschillende manieren tegelijk zorgen dat de opleiding goed genoeg is, en dat we telkens kunnen controleren of dat wel het geval is en blijft.

In uw antwoord op mijn vraag in april vertelde u twee doelstellingen te willen nastreven, namelijk een antwoord bieden op de groeiende vraag naar deskundigen en zorgen dat zij een voldoende hoog competentieniveau hebben. In welke mate worden deze beide doelstellingen nagestreefd? Welke zaken worden momenteel bijgestuurd?

Hoe worden de opleidingen van energiedeskundigen geëvalueerd? Ze moeten meer kunnen dan met de software omgaan, er is nood aan technische kennis.

U sprak van verplichte bijscholingen en de train-de-trainerprogramma's. Die zijn er momenteel nog steeds niet. Hoe zal dat er concreet uitzien? Binnen welke tijdspanne?

De kwaliteit van opleidingsinstellingen wordt geëvalueerd. Welke knelpunten werden tot nu toe gedetecteerd? Hoe wordt hiermee omgegaan? Welke lessen worden hieruit getrokken?

Bij vorige besprekingen werd gesuggereerd om aan de prijs te werken, dat is een federale bevoegdheid. Op Vlaams niveau kunnen we wel werken aan die controle. Het is onduidelijk bij wie men moet zijn. De informatie daarover is te beperkt. Te weinig mensen kennen de EPC-regelgeving. Het moet efficiënter worden georganiseerd.

U gaf in het interview met Knack aan tevreden te zijn met 65 percent aan EPC's voor verhuurde/verkochte woningen. Kunt u daar iets meer over vertellen? Welk groeipad plant u? Hoe zult u het streefdoel van 100 percent halen? Welke timing gaat u hiervoor hanteren?

U wou ook naar een vereenvoudiging streven en van vier naar twee types van deskundigen te gaan, één voor private woningbouw en één voor niet-residentiële gebouwen. In welke mate is dit idee verder geconcretiseerd? Hoever staat u hiermee?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer Bothuyne, ik neem aan dat niet alle huurders en kopers op de hoogte zijn. Maar u beweert dat er vaak geen EPC kan worden voorgelegd. Dat vind ik raar want dat is verplicht. Ik heb het hier al gezegd, ik zou de eerste notaris willen zien die een woning verkoopt zonder EPC. Voor verhuur is het in een later stadium verplicht geworden. Ik zou willen pleiten voor samenwerking met erkende makelaars zodat kopers en huurders over het EPC kunnen beschikken. Dat is een tip.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Halfweg 2010 waren er 3743 energiedeskundigen type A erkend. Dat wijst erop dat er momenteel geen tekort is. Het is wel nodig om meer kwaliteitsgaranties in te bouwen. Daarom wordt er in 2011 een actieplan uitgewerkt voor de kwaliteitsborging van de opleidingen van energiedeskundigen.

In 2011 zullen de competenties van deskundigen beter in kaart zijn gebracht op basis van een doorlichting van de invoergegevens in de databank. Dat maakt het mogelijk om vaak voorkomende fouten te remediëren, via opleidingen en nieuwsbrieven, en doelgericht kwaliteitscontroles te houden. Er wordt regelmatig met de onderwijsinstellingen overlegd. In de loop van 2011 zullen train-de-traineropleidingen worden georganiseerd. Voor alle erkende deskundigen worden vervolmakingscursussen georganiseerd. Of die al dan niet verplicht worden, hangt nog af van het overleg in de regering. Ik ben voorstander van het systeem dat bestaat voor dokters en milieudeskundigen. Ze moeten x aantal punten per jaar verzamelen in

vervolmakingscursussen. Dat lijkt me aangewezen bij iets wat snel evolueert, dat is bij technologie zinvol. Dat wordt nog overlegd.

De opleidingen worden inhoudelijk bijgestuurd op basis van een bevraging van energiedeskundigen en kandidaat-energiedeskundigen. Tegen eind 2011 wordt de invoering voorbereid van een centraal examen voor nieuwe energiedeskundigen, en wordt de stroomlijning voorbereid van de deskundigen type A en B. Door dat examen kan men, ongeacht de gevolgde opleiding, de nodige basiscompetenties van iedere kandidaat systematisch testen. Bijkomend voordeel is dat men kan opvolgen of van een bepaalde onderwijsinstelling weinig kandidaten slagen. Dat zou erop kunnen wijzen dat er een probleem is met de kwaliteit van die opleiding. Het examen laat toe een aantal elementen efficiënt op te volgen. Als bepaalde vragen vaak verkeerd worden beantwoord, kan dat wijzen op een tekortkoming in de opleiding in het algemeen, in software of in het inspectieprotocol bijvoorbeeld. Het centraal examen kan worden gebruikt om lesgevers te testen. Zij zullen natuurlijk een hogere score moeten halen dan de kandidaten. Het examen kan ons helpen om de kwaliteit van het werk en van de opleidingen te waarborgen. Dat laatste kan men pas in het oog houden op basis van statistisch relevante gegevens, en dat zal pas later zijn.

In 2009, het jaar dat de EPC-regelgeving in werking trad, is inderdaad hoofdzakelijk gecontroleerd bij klachten. Daarbij is vastgesteld dat de kwaliteit van de certificaten vaak niet voldeed. In 2010 is de controle steekproefsgewijs opgevoerd. In eerste instantie worden de ingevoerde gegevens gecontroleerd op fouten. In geval van twijfelachtige invoergegevens worden stavingsstukken en -plannen opgevraagd.

Energiedeskundigen worden eenmalig gewezen op hun fouten en op de vastgestelde onregelmatigheden. Daarna past men handhavingsmaatregelen toe maar daar zal ik nog over overleggen. Ik vind namelijk dat de ene fout de andere niet is. Men kan handhaven met een waarschuwing, met een boete en met schorsing, afhankelijk van de fout. Het is zeker zinvol om na te gaan of iemand systematisch foute certificaten aflevert of niet.

We moeten met de beschikbare mensen en middelen werken. Dat is een handicap, grootscheepse algemene controles zijn lastiger. We willen gericht controleren wanneer blijkt dat de kwaliteit ondermaats is of blijft, zodat controles een afschrikkend effect hebben op mensen die het niet zo nauw nemen. Hier en daar zal er een gebrek aan kwaliteit zijn in de opleidingen. Dan kunnen bijscholingen helpen. Dat zal voor het grote deel van de energiedeskundigen het geval zijn, maar we kunnen niet ontkennen dat er ook certificaten worden afgeleverd zonder dat er echt werk van werd gemaakt. Dat is eenvoudig: geen pardon! We moeten de controles en de sanctiemogelijkheden ernstig nemen en toepassen.

Ik heb geen interview gegeven aan Knack, ik zou ook niet weten wie in mijn plaats gezegd heeft dat ik zo tevreden ben. Natuurlijk kan ik pas echt tevreden zijn als alle certificaten er zijn. 65 percent is niet zo'n goed resultaat. Het is wel beter dan de 47 percent van vroeger. Het is 20 percent meer, bijna een verdubbeling. Misschien mogen we tevreden zijn dat ze zo'n vooruitgang is geboekt, maar iedereen die koopt of huurt moet over een EPC kunnen beschikken.

Het is mijn indruk dat kandidaat-verkopers en -verhuurders niet beseffen dat dat EPC er al moet liggen bij het te koop of te huur aanbieden van de woning. Men denkt dat dat pas nodig is als de akte wordt verleden bij de koop. Misschien zijn immokantoren beter op de hoogte. Mevrouw De Waele zal het bevestigen, makelaars moeten aan kandidaat-verkopers vaak uitleggen dat ze dat EPC eerst moeten hebben.

Gelukkig is er een Europese richtlijn, die vermoedelijk begin 2012 van kracht wordt, en zegt dat het EPC ook moet worden vermeld in advertenties voor te huur of te koop. Daardoor zal het met even veel mankracht veel eenvoudiger zijn om veel meer controles uit te voeren. Als de melding ontbreekt bij advertenties, weten we onmiddellijk dat de kans reëel is dat het EPC er niet zal zijn.

Moeten de immokantoren en notarissen die de advertenties plaatsen, worden bestraft als het EPC ontbreekt? Zij zijn toch op de hoogte. Dat lijkt me geen gek idee. We zijn echter nog niet zo ver. Het zou de controles enorm vereenvoudigen. Het zal misschien ook een preventief karakter hebben. Als men zeer goed weet dat het EPC verplicht is bij het te huur of te koop aanbieden, zal dat waarschijnlijk beter worden opgevolgd.

De voorzitter: De heer Bothuyne heeft het woord.

De heer Robrecht Bothuyne: Ik dank u voor uw antwoord, minister.

Wie gaat dat centraal examen organiseren? Worden de huidige erkende energiedeskundigen daar ook aan onderworpen? Moet men daar om de x jaar opnieuw aan deelnemen? Of gaat het enkel over de nieuwe kandidaten?

De markt is bijna volzet. Als we enkele de nieuwe kandidaten een examen laten afleggen, gaan we daar weinig van merken op korte termijn.

Minister Freya Van den Bossche: Dat klopt. Ik heb ook die bedenking gemaakt. Het plan geldt nu voor de nieuwe instroom. Ik heb me ook afgevraagd of de erkende deskundigen dat examen ook niet moeten afleggen. Ik wil dat laten afhangen van een aantal elementen, onder andere de resultaten van de controles.

Als het echt pover gesteld is met de kwaliteit van de afgeleverde certificaten, is dat zeker een optie. Een alternatief zou kunnen zijn dat men elk jaar zodanig veel extra opleidingpunten moet sprokkelen dat we het op die manier kunnen remediëren. Een van de twee zal wellicht noodzakelijk blijken de eerste conclusies wijzen toch in de richting van ondermaatse kwaliteit en die is te breed verspreid bij de afgeleverde certificaten.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■