



Vlaams
Parlement

vergadering **C187 – WON14**
zittingsjaar 2012-2013

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 25 april 2013

INHOUD

Interpellatie van de heer Hermes Sanctorum tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de sociale dakisolatieprojecten - 77 (2012-2013)	3
Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de financiële moeilijkheden van de centrumsteden - 1399 (2012-2013)	9
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 webtool 'huurschatter' - 1460 (2012-2013)	12
Vraag om uitleg van mevrouw Helga Stevens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de werking van EPB-software - 1413 (2012-2013)	18

■

Voorzitter: mevrouw Else De Wachter, ondervoorzitter

Interpellatie van de heer Hermes Sanctorum tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de sociale dakisolatieprojecten

- 77 (2012-2013)

De voorzitter: De heer Sanctorum heeft het woord.

De heer Hermes Sanctorum: Minister, de Vlaamse Regering heeft voor 2020 een aantal eerbare doelstellingen op het vlak van energie. Zo wil de regering dat alle huizen tegen 2020 geïsoleerd glas, een condensatieketel en dakisolatie hebben. Wat de dakisolatie betreft, is het nog wat wachten op cijfers, vooraleer we kunnen zien of we op de goede weg zijn richting 2020. In het verleden zaten we wel op schema, maar het afschaffen van onder meer de federale fiscale aftrek zal het isolatieritme in Vlaanderen ongetwijfeld een deuk bezorgd hebben.

Wat sowieso altijd een uitdaging is gebleken, is het isoleren van de daken bij kwetsbare huurders. Dat heeft met een aantal zaken te maken. Die mensen beschikken over weinig middelen. Bovendien zijn ze huurder, en de verhuurder heeft weinig rechtstreeks voordeel van een verlaagde energiefactuur, want dat voordeel zit dan net bij die kwetsbare huurder.

Minister, u hebt enkele jaren geleden gesteld dat u daar vanuit de Vlaamse Regering iets aan wilde doen. U wilde jaarlijks 3000 daken gratis isoleren. Dat is opnieuw een zeer eerbare doelstelling. Het idee werd gelanceerd in 2010. Het is in juni 2011 beslist op regeringsniveau. Vanaf begin 2012 werd het van kracht, want toen werd er budget voor uitgetrokken. Voor 2013 werd in een gelijkaardig budget voorzien, zo'n 6 miljoen euro.

Het bestaat dus iets meer dan een jaar, en dus lijkt een evaluatie mij op zijn plaats. Ik heb daarover een schriftelijke vraag gesteld, en het antwoord luidde eigenlijk dat men nog niet goed wist wat de precieze stand van zaken was met betrekking tot de sociale dakisolatieprojecten. Toen verscheen er echter een artikel in De Morgen, waaruit bleek dat er toch een en ander aan informatie bleek te bestaan. Het Vlaams Energieagentschap (VEA) sprak in dat artikel over 300 lopende dossiers. Eandis en Infrax hadden aan de krant doorgegeven dat zij weet hadden van 115 dossiers.

Of de cijfers nu kloppen of niet, het gaat in elk geval over een laag aantal. Blijkbaar heeft het toch niet het succes dat het zou moeten hebben. U wou 3000 gratis daken isoleren per jaar, maar enkele jaren later blijkt het om enkele honderden lopende dossiers te gaan. En dan is het nog de vraag hoeveel daken er daadwerkelijk geïsoleerd zijn. Een lopend dossier is immers niet hetzelfde als een geïsoleerd dak. Aan een lopend dossier heeft de huurder natuurlijk niets: het is het resultaat dat telt.

Zijn de geciteerde cijfers van het VEA, Eandis en Infrax correct? Hoe komt het dat die informatie niet meteen werd doorgegeven als antwoord op mijn parlementaire vraag? De doelstelling van 3000 daken per jaar wordt duidelijk niet gehaald. Welke initiatieven neemt u om die doelstelling alsnog te halen?

Een van de knelpunten is dat de isolatie niet gratis blijkt te zijn. Je kunt discussiëren over het nut van het gratis aanbieden, maar het blijkt hoe dan ook dat de verhuurder nog altijd een stevig bedrag op tafel moet leggen. Het is dus geen gratis maatregel. Het gaat over een premie van 23 euro per vierkante meter, plus nog eens een belastingvoordeel. Dat is heel wat, maar het blijkt niet gratis te zijn, en dat is voor de verhuurders blijkbaar opnieuw een drempel om de stap te zetten. Nochtans hebt u frequent gezegd dat het gratis is. Wat is uw antwoord daarop?

Tot slot wil ik nog een constructief voorstel meegeven. De 'sense of urgency' is onvoldoende aanwezig bij de verhuurders. Terecht wordt gesteld dat in 2020 geen woning meer mag worden verhuurd zonder een geïsoleerd dak. Waarschijnlijk is dat besef nog niet helemaal doorgedrongen of denkt men dat dat nog veraf is. Vaak zijn verhuurders ook 65-plussers. Een

derde van de verhuurders is boven de 65 jaar. Ik veronderstel dat die mensen iets minder druk voelen om aan 2020 te denken. Ik zeg dat met respect, maar goed, dat is nu eenmaal zo. U kunt natuurlijk die verhuurders stimuleren om toch rekening te houden met die doelstelling in 2020. Een voorbeeld zou kunnen zijn om het ondersteuningssysteem, de premie of het belastingvoordeel, regressief te maken. Zo heb je elk jaar een impuls om die stap te zetten naar die isolatie omdat het jaar nadien het voordeel kleiner is en je tegen 2020 zelfs je woning niet meer mag verhuren zonder geïsoleerd dak. Ik denk dat dat een goede manier van werken zou zijn, maar ik ben benieuwd naar uw mening hierover.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Voorzitter, ik heb een schriftelijke vraag ingediend om te polsen naar het aantal lopende dossiers. Minister, naar aanleiding van die schriftelijke vraag hebt u laten weten dat het sociale dakisolatieprogramma pas halfweg 2012 volledig operationeel is geworden en dat u van oordeel bent dat het initiatief eerder traag op gang is gekomen. U hebt ook laten weten dat, om de sociale dakisolatieprogramma's beter bekend te maken bij de hulpverlening, er verschillende intermediären eind 2012 zijn aangeschreven met folders om te verspreiden onder de doelgroep en dat er een map werd verstuurd met alle mogelijke info over de juiste manier van werken. OCMW's, centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's), sociale verhuurkantoren (SVK's), verschillende woondiensten, armoedeorganisaties en de lokale entiteiten van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) werden aangeschreven.

Daarnaast heeft het Vlaams Energieagentschap (VEA) vijf provinciale infosessies achter de rug waar ook uitleg werd gegeven over het sociaal dakisolatieprogramma en werd een mediacampagne gelanceerd in De Zondag en De Streekkrant, en via het tijdschrift van het Algemeen Eigenaars Syndicaat werd de maatregel bekendgemaakt. Ik merk dat er grote inspanningen zijn gebeurd om die maatregel naar verschillende doelgroepen heel bekend te maken. Hebben die bekendmakingsinspanningen voor een aangroei van het aantal ingediende en gerealiseerde dossier gezorgd? De cijfers worden pas bezorgd tegen 1 mei, geloof ik, samen met alle andere actieverplichtingen. Waarschijnlijk is het daarom moeilijk om daar nu al heel concreet over te zijn. Hebt u er al een zicht op of de bekendmakingsinitiatieven al voor een aangroei van het aantal dossiers hebben gezorgd?

Minister, ik wil van de interpellatie van de heer Sanctorum gebruik maken om aan u drie vaststellingen over te maken, heel concreet vanuit de sector die bezig is met die begeleidingsdossiers. Een eerste vaststelling is dat de daken niet geïsoleerd geraken omdat veel werken moeten worden uitgevoerd vooraleer er dakisolatie kan worden geplaatst. Dat wordt mij gesignaleerd. Men zegt me dat een onderdak moet worden geplaatst en dat dikwijls kamers onder het dak moeten worden afgebroken en weer opgebouwd wanneer de isolatiewerken achter de rug zijn. Die bijkomende werken drijven de prijs voor de eigenaar sterk op waardoor de eigenaar dikwijls afhaakt in de voorbereidende gesprekken. Ik wou u de vaststelling meegeven dat eigenaars wel bereid zijn om in te stappen in het systeem, maar dikwijls afhaken omwille van bijkomende meerwerken.

Een tweede vaststelling vanuit de sector is dat de doelgroep die nu is afgebakend om in aanmerking te komen voor sociale dakisolatie, eerder beperkt is. Er is al een uitbreiding gekomen naar aanleiding van de evaluatie van de sociale dienstverplichtingen, maar toch stelt men vast dat de doelgroep nog beperkt blijft. De vraag vanuit de sector is of er een kans bestaat om de doelgroep alsnog te heromschrijven.

Een derde vaststelling is dat te weinig eigenaars-verhuurders op de hoogte zijn van die maatregel. Daarbij komt dat de eigenaar-verhuurder niet altijd weet wie precies de huurder is die in zijn of haar woning terechtkomt. Hij moet eigenlijk al weten dat de huurder tot de prioritaire categorie behoort. Dikwijls is de eigenaar niet op de hoogte van het feit dat die persoon in aanmerking komt voor dat sociaal dakisolatieproject. De vraag vanuit de sector is hoe we dat beter kunnen bekendmaken bij de eigenaargroep.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het klopt dat om de cijfers te kennen, het altijd wachten is op mei omdat we dan de cijfers krijgen van het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De cijfers van de situatie op het moment van de publicatie van het artikel in De Morgen, kloppen absoluut, maar dat zijn geen cijfers van het hele jaar. Die cijfers zijn de meest relevante.

De vaststelling blijft dat er beduidend minder gebruik wordt gemaakt van de maatregel dan we redelijkerwijze niet enkel hebben gehoopt, maar ook zouden mogen verwachten. Dat heeft vanzelfsprekend een aantal oorzaken.

De richtlijnen over de uitvoering van de sociale dakisolatieprojecten bepalen dat de netbeheerder per aanvraag ook een goedkeuring moet geven alvorens de werken worden uitgevoerd. Ze moeten nagaan of er aan de voorwaarden wordt voldaan, niet enkel technisch maar ook op andere vlakken. Onderschrijft de verhuurder de engagementen om de huurprijs niet aan te passen, om niet voortijdig op te zeggen, om het eventuele saldo bij de werken zelf te financieren? Eind 2012 hebben we vastgesteld dat de doorlooptijd bijzonder lang was. Er is een groot verschil tussen het moment waarop men aangeeft te willen uitvoeren en effectief kan starten. In het artikel van De Morgen staan achterhaalde cijfers, want het aantal aanvragen stijgt. Er zijn dus 300 ingediende aanvragen en 115 effectief uitbetaalde dossiers. Maar de lange doorlooptijd is een eerste opvallend gegeven. Uit de rapportage die we binnenkort zouden ontvangen, hoop ik wel te kunnen afleiden dat bijna alle ingediende aanvragen resulteren in een plaatsing van dakisolatie, maar dat is dus nog enkele weken afwachten.

Dat neemt niet weg – en ik heb dat zelf ook altijd gezegd – dat het doel dat ik zelf heb nagestreefd en dat het merendeel van de commissieleden ook nastreeft, niet wordt gehaald. In november 2012 hebben wij bij projectpromotoren nagegaan hoeveel projecten in aanvraag waren. Men had het toen over een 500-tal projecten. Het is wel een stijging, maar het zou nog meer moeten en kunnen zijn.

Wat zijn de oorzaken waarom het zo traag op gang komt? Begin 2012 zijn er nog andere afspraken gemaakt over de aanvraagprocedure. Die is anders uitgewerkt en men heeft zich die procedure eigen moeten maken. Een tweede oorzaak is een structureel probleem en minder eigen aan de opstartfase. U verwijst er ook zelf naar. Het effectief bereiken van de in aanmerking komende doelgroepen ligt niet echt voor de hand. We kunnen twee doelgroepen ontwaren: de kwetsbare huurder en de verhuurder. Het is de verhuurder die we moeten bereiken. In eerste instantie heeft men geprobeerd om dat te doen via de kwetsbare huurder, vooral ook omdat de doelgroep zo omschreven was. Het is voor een verhuurder niet gemakkelijk om te weten of hij voor de maatregel in aanmerking komt. Als je het op deze manier wil blijven vormgeven, dan moet je de huurder bereiken.

Daar zijn veel inspanningen voor gebeurd. In het voorjaar van 2012 heeft het VEA een langlopende campagne opgezet, in samenwerking met netbeheerders en partners uit het middenveld. In juni 2012 zijn er voor de doelgroep 'huishoudens' 45.000 flyers verspreid via 1400 organisaties: OCMW's, woondiensten, welzijnsorganisaties, lokale entiteiten van het FRGE, armoedeverenigingen, netbeheerders. Naar diezelfde doorverwijzers is in november ook nog een uitgebreide informatiemap gestuurd op basis waarvan ze mogelijke kandidaten rechtstreeks kunnen doorverwijzen. In december 2011 en in juni 2012 is er ook een brief gestuurd om op te roepen om zoveel mogelijk mensen te sensibiliseren en door te verwijzen. Tussen december 2012 en februari 2013 zijn er wekelijks advertenties geplaatst in gedrukte media – De Zondag en De Streekkrant – en ook in de communicatiekanalen van de netbeheerders is erover gecommuniceerd. De afgelopen weken heeft het VEA opnieuw 500 doorverwijzers en intermediairen bereikt met een presentatie over scans en dakisolatieprojecten in vijf provinciale infosessies. Ik denk dat u het met mij eens bent dat aan de zijde van de kwetsbare huurder de communicatie-inspanningen echt maximaal zijn. Meer dan via die 1400 intermediairen werken, kunnen we niet doen. Mochten we één kanaal over het hoofd hebben gezien, mag u het mij zeggen. Ik geloof oprecht dat dat niet zo is.

Ik verwacht dat die inspanningen zullen resulteren in bijkomende realisaties, maar dat is natuurlijk onvoldoende. We mogen niet enkel rekenen op die aanpak, vandaar dat er nog een aantal andere pistes zijn die hier graag lanceer maar die ik zal aftoetsen binnen de meerderheid. Ik wil op korte termijn nagaan of netbeheerders op basis van gegevens waarover ze nu al kunnen beschikken, de doelgroep heel gericht kunnen benaderen. Het is een kwestie van privacyreglementering, maar we weten welke gezinnen budgetmeters hebben, wie een beschermde klant is, in welke huishoudens er een energiescan is gebeurd. We weten dus ook of er dakisolatie is of niet. We zouden hen rechtstreeks kunnen benaderen. De vraag is natuurlijk of we dat mogen. Als we dat mogen, ben ik daar een groot voorstander van. Ik ben het momenteel aan het onderzoeken.

Het is ook belangrijk om de verhuurder meer rechtstreeks te benaderen. Er zijn goede redenen voor. Je kunt voor weinig geld – gratis of zo goed als gratis in de meeste gevallen – je dak laten isoleren, ook al heb je als eigenaar zelf niet rechtstreeks de korting op de energiefactuur. Als eigenaar geniet je wel het fiscaal voordeel van 30 procent belastingvermindering.

Bovendien komt de verplichting eraan. Het is mijn vermoeden dat te weinig eigenaars beseffen dat die verplichting vanaf 2015 ingaat, dat men vanaf 2015 strafpunten krijgt bij woningcontroles en dat vanaf 2020 de woning onverhuurbaar zal zijn zonder dakisolatie. Wanneer een eigenaar-verhuurder dat beseft en hij tegelijk weet dat hij voor de dakisolatie flink wat financiële hulp kan verwachten, zou hij goed gek moeten zijn om het niet te doen.

Mijnheer Sanctorum, ik wil graag overwegen om die vergoeding degressief in de tijd te maken, om de verhuurder tot actie aan te zetten. Dat zou ertoe kunnen leiden dat meer verhuurders de werken sneller zullen doen omdat het later minder wordt. Mensen zullen dan nu doen wat ze in principe ook later kunnen doen. Ook de huurder is daarmee gebaat. De verhuurder kan rekenen op een grotere tegemoetkoming, de huurder heeft sneller een voordeel op zijn energiefactuur.

Een andere tegemoetkoming voor de verhuurder die natuurlijk ook voor de huurder interessant is, is dat wij zouden kunnen overwegen om de doelgroep anders te omschrijven. Bij vorige gesprekken binnen de meerderheid bleek dat niet haalbaar, maar ik denk dat de huidige cijfers tot nadenken zullen stemmen. Ik ben ook blij dat mevrouw Taeldeman mee oproept om die doelgroep te herbekijken. We zouden kunnen overwegen om de volledige groep van bescheiden woningen met een beperkte huurprijs op de private markt in aanmerking te laten komen. Wie dus een bescheiden woning verhuurt aan een beperkte huurprijs, kan in aanmerking komen. Dat zou ervoor kunnen zorgen dat de verhuurder heel eenvoudig weet of hij wel of niet in aanmerking komt voor het voordeel. Dat valt ook heel eenvoudig te communiceren aan de verhuurder. In combinatie met een eventueel degressieve subsidie zou er een vrije simpele boodschap kunnen uitgaan naar die verhuurder.

Voor alle duidelijkheid, ik beschouw de verhuurder hier als een partner. Zonder verhuurder kunnen we het niet doen, maar we kunnen de verhuurder ook niet smeken om gebruik te maken van al die subsidies. Vandaar ook de verplichting die sowieso op de verhuurder afkomt. Gebeurt het niet goedschiks en met steun, dan gebeurt het kwaadschiks en zonder steun. Het staat immers in de regelgeving. Hoe sneller we onze huizen isoleren, hoe beter voor de portemonnee van de huurder, voor het leefmilieu en op termijn ook voor de eigenaar zelf die een woning heeft die beter beantwoordt aan de noden van deze tijd.

Het zal u misschien opvallen dat ik tracht zoveel mogelijk te spreken over sociale dakisolatie in plaats van over gratis dakisolatie. Afhankelijk van eventueel bijkomende werken bovenop de isolatie, kan er immers nog een saldo zijn. Om iets te isoleren is 23 euro per vierkante meter, in combinatie met een belastingvoordeel van 30 procent, een prima voordeel, wat de isolatie in het overgrote deel van de gevallen effectief kosteloos maakt. Wanneer u echter tegelijkertijd andere werken moet uitvoeren aan uw woning, zoals de vernieuwing van het dak of de vervanging van een dakvenster, dan zijn die werken niet inbegrepen in de subsidie. Het kan ook niet de bedoeling zijn dat de overheid dat gaat bekostigen. Het klopt dan ook dat

er voor een aantal eigenaars een soort drempel zal zijn. Wanneer zij zien dat er nog andere werken komen kijken bij die dakisolatie en dat er dus toch een saldo is, dan zullen zij dat misschien liever niet doen. Wanneer de verplichting er echter aan komt en men op termijn effectief zal moeten isoleren, dan zullen die extra kosten zich ook manifesteren. Op termijn, wanneer de verplichting echt een feit is en een huis onverhuurbaar is zonder isolatie, dan zullen al die voordelen daar niet meer tegenover staan. Het is dan ook heel belangrijk dat verhuurders weten dat als er een extra kost gepaard gaat met die investering omdat het dak een aantal andere bijkomende kosten genereert, die kost niet ten laste van de overheid kan worden gelegd. Ik hoop dat u het ermee eens bent dat dit niet de bedoeling kan zijn.

U moet me vergeven dat ik hier een aantal opties lanceer die ik zelf genegen ben, maar waar ik geen definitief antwoord op kan geven omdat we daarover nog moeten overleggen binnen de meerderheid. Ik denk echter dat u heel duidelijk hebt begrepen waar ik zelf in de ideale wereld naartoe zou willen gaan.

De voorzitter: De heer Sanctorum heeft het woord.

De heer Hermes Sanctorum: Minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord.

Ik heb begrepen dat de cijfers in de loop van de maand mei beschikbaar zullen zijn. Ik neem aan dat u die ter beschikking van het parlement zult stellen. Ik hoop ook dat de dossiers in de verschillende fases worden behandeld. Vooral de vraag wat er nu daadwerkelijk is gebeurd op het terrein, is relevant. Op die manier kunnen we de doorlooptijd evalueren wanneer blijkt dat er honderden dossiers zijn ingediend, er heel wat minder zijn goedgekeurd en bijvoorbeeld maar één dak zou zijn geïsoleerd. In dat geval is er een probleem met de doorlooptijd. Ik hoop dat dit in verschillende fases ter beschikking zal worden gesteld.

Ik vind dat u goede maatregelen voorstelt. Ik ben ook heel tevreden met het degressief karakter van de ondersteuning. U bent daar zelf ook voorstander van. Ik hoop dat u binnen de meerderheid tot diezelfde vaststelling zult komen.

Wat de huurders betreft, zegt u dat we de netbeheerder de taak zouden moeten geven om actief op zoek te gaan naar die kwetsbare huurders. Wanneer ik het lijstje bekijk van mensen die in aanmerking komen voor die sociale dakisolatiepremie, dan gaat het vooral over mensen die ergens zijn geregistreerd: beschermde afnemers die recht hebben op de sociale maximumprijzen voor gas en elektriciteit, personen voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit bij de Lokale Adviescommissie (LAC) werd ingediend, huishoudens met een actieve budgetmeter voor gas of elektriciteit enzovoort. Dat zijn eigenlijk allemaal mensen die in een database opgenomen zijn. De vraag is dan inderdaad of het mogelijk is, gezien de regels inzake privacy. Het is goed dat u dat verder onderzoekt, maar op zich is die informatie alleszins beschikbaar. Waarom zouden we, indien het strookt met de regels op de privacy, de netbeheerder niet vragen om rechtstreeks naar die huurder te stappen en om in te schatten of het dak moet worden geïsoleerd?

We hebben het al gehad over de doelgroepen: de verhuurders en de huurders. We hebben echter nog niet veel gesproken over de doorlooptijd. De organisaties die actief zijn rond de sociale dakisolatieprojecten, onder andere de promotoren, signaleren mij dat de procedure voor een dossier lang en omslachtig is. Misschien is het dus wel nuttig om eens rond de tafel te zitten met een aantal mensen uit die sector om na te gaan hoe we die procedure kunnen vereenvoudigen of versnellen.

Ten slotte heb ik een opmerking wat het gratis karakter betreft. Zoals mevrouw Taeldeman daarnet ook stelde, is het zo dat er naast de isolatie, vaak ook andere werken moeten gebeuren: plaasteren enzovoort. De standaardkost van zo'n isolatieproject ligt doorgaans hoger dan uw premie. Ik verwijs naar het voorbeeld dat te vinden is op de website van het VEA. Met een dakoppervlakte van 100 vierkante meter wordt de totale kost van de dakisolatie geschat op 3100 euro. Dat komt neer op een prijs van 31 euro per vierkante meter. Uw premie bedraagt 23 euro per vierkante meter. Dat levert een restfactuur op van 800 euro.

Als je het fiscale voordeel van 30 procent ervan aftrekt, blijft er voor de eigenaar nog een kost van 560 euro over. We kunnen erover discussiëren of de eigenaar die 560 euro op tafel moet leggen of niet. Het is in elk geval zo dat een standaard isolatieproject wat duurder is dan uw premie en dat je dus moeilijk kunt spreken van een gratis sociale dakisolatie.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, ik dank u voor uw antwoord. 1 mei is inderdaad een zeer belangrijke datum. Het is namelijk de deadline voor het overmaken van de dienstverplichtingen. We zijn uiteraard allemaal benieuwd naar de cijfers die de distributienetbeheerders ons zullen voorleggen.

U zegt dat u een aantal bijkomende pistes in overweging neemt. Een van die pistes is hoe we die huurder rechtstreeks kunnen benaderen. U zegt dat er momenteel wordt onderzocht hoe u die huurder directer kunt benaderen en hoe dat kan stroken met die privacywetgeving. Ik wil u echter vragen om ook die eigenaar heel gericht te benaderen. Het is van belang om die eigenaar-verhuurder aan te zetten tot het plaatsen van dakisolatie, zeker omdat vanaf 2015 strafpunten zullen worden toegekend en dat vanaf 2020 het sowieso een verplichting wordt. De eigenaar zal vanaf dan zijn of haar woning niet langer kunnen verhuren bij het ontbreken van dakisolatie. Ik denk dan bijvoorbeeld aan heel gerichte initiatieven in samenwerking met het Algemeen Eigenaars Syndicaat of die andere organisatie die zich bekommert om eigenaarsbelangen – de naam ontgaat me even. Misschien kunnen zij ertoe worden aangezet om die eigenaars veel gericht te bereiken?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er is al samengewerkt met het Algemeen Eigenaars Syndicaat. Het voornaamste probleem bevindt zich aan de kant van de verhuurder. Men is er zich nog onvoldoende van bewust dat de verplichting eraan komt. Verder kan men nu onmogelijk weten of men in aanmerking komt voor de maatregel. Ik zal onderzoeken of we via die privacyreglementering rechtstreeks de doelgroepen kunnen benaderen en voorstellen kunnen formuleren. Op het eerste gezicht lijkt het juridisch echter niet evident dat we dat zouden mogen. De enige manier om zeer eenvoudig alle verhuurders – via een simpele communicatie, zoals u zelf voorstelt – te bereiken, is door te zeggen: met een huurprijs lager dan x, komt u in aanmerking. Zo simpel als dat. Als u een bescheiden woning verhuurt, komt u in aanmerking. We moeten daar dan een aantal zeer eenvoudige criteria voor gebruiken, zodat elke verhuurder zeer gemakkelijk kan weten of hij in aanmerking komt. Want, zoals de heer Sanctorum zegt, is het, met de privacywetgeving zoals die in België bestaat, zeer moeilijk om de doelgroep rechtstreeks te benaderen of, sterker nog, om de verhuurder van iemand uit die doelgroep te benaderen en te zeggen: u verhuurt aan iemand uit die doelgroep. Ik vind dat zelf vrij frustrerend.

Onze eerste indruk is dat het waarschijnlijk niet zal kunnen, maar we doen ons best om het mogelijk te maken. Ik denk dat de belangrijkste oplossing erin kan bestaan – als de meerderheid dat goed vindt – om de doelgroep veel eenvoudiger af te bakenen zodat de verhuurder goed weet dat hij daar recht op heeft.

Wat de exacte bedragen betreft, vind ik het zelf een prima tegemoetkoming. Zelfs in het door u aangehaalde voorbeeld betaalt men op het einde van de rit een zesde van de werkelijke prijs. Dat is niet veel voor iets wat op termijn verplicht wordt. U zegt dat het niet gratis is. Moeten we die premie dan optrekken of niet? Stel dat we naar een degressief systeem gaan, moeten we natuurlijk bekijken op welk niveau we starten en hoe we die degressiviteit dan laten evolueren. Als we met een degressieve premie werken, moet het niet gratis worden genoemd. Naarmate de premie langer bestaat, zal het verre van gratis zijn.

Ik denk dat we wat eventuele aanpassingen betreft qua filosofie wel op een gelijk spoor zitten. Maar nogmaals, zolang ik niet de mogelijkheid heb om rechtstreeks naar de verhuurder

toe te werken op basis van simpele criteria, zal het verschrikkelijk moeilijk blijven om de streefcijfers te halen zoals ik die graag zou willen halen.

De voorzitter: De heer Sanctorum heeft het woord.

De heer Hermes Sanctorum: Voor alle duidelijkheid, voor mij hoeft het ook niet gratis te zijn. Ik merk trouwens op dat gratis uit de mode is geraakt, ook bij de socialisten, nietwaar? Maar ik kijk uit naar het concrete voorstel inzake de degressiviteit dat u dan zult voorleggen aan uw partners in de regering. Misschien kunt u nog een signaal geven over de timing? Is dat nog voor de zomer of voor nadien?

Minister Freya Van den Bossche: Dat is zeker mijn bedoeling. Ik zou graag op korte termijn naar de interkabinettenwerkgroep willen gaan. Is dat volgende week of de week erna? Dat kan ik nog niet zeggen, dat hangt af van de agenda van de medewerkers. Voor mij is het duidelijk wat er moet gebeuren, en het is niet zo moeilijk om dat op papier te zetten. Hoelang de gesprekken daarover zullen duren, weet ik niet. Ik heb wel de goede gewoonte om degelijke afspraken te maken binnen de meerderheid. Soms gaat dat heel snel, soms duurt dat wat langer, maar hoe rapper het voorbij is, hoe beter.

De voorzitter: De interpellatie is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de financiële moeilijkheden van de centrumsteden - 1399 (2012-2013)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega's, een tweetal weken geleden hebben de schepenen van Financiën van de Vlaamse centrumsteden samen aan de alarmbel getrokken over de penibele situatie van hun stadsfinanciën. Zij zeggen samen dat ze zonder bijkomende maatregelen van de hogere overheden – federaal en Vlaams – zullen moeten snoeien in de dienstverlening en in de investeringen, en dat het zeer moeilijk zal worden om het huidige belastingniveau te handhaven.

Ze vrezen voor pijnlijke gevolgen voor de bevolking wat betreft de inkrimping van de dienstverlening, het afbouwen van de investeringen, het verhogen van de vergoedingen voor allerlei gemeentelijke diensten, zelfs het verhogen van de belastingen en het terugschroeven van het aantal personeelsleden.

De financiële moeilijkheden zijn volgens de schepenen te wijten aan enerzijds een beduidende vermindering van de inkomsten uit de personenbelasting en uit de rendementen van beleggingen, en anderzijds een aanzienlijke verhoging van de uitgaven door onder meer de stijging van de pensioen- en de energieonkosten. Daarnaast verwijzen zij ook onder meer naar de vergrijzing, het stijgende geboortecijfer in de steden en een duurdere schuldfinanciering.

De dertien centrumsteden hebben in de schoot van Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) een boodschap gestuurd naar de hogere overheden met een vraag naar solidariteit. "Zij moeten de verantwoordelijkheid mee helpen dragen en maken dat de centrumsteden het niet altijd op hun inwoners moeten verhalen", zo klinkt het uit de mond van Hilde Veulemans, voorzitter van de werkgroep Financiën van de centrumsteden en schepenen van Financiën van Oostende.

Aan de Vlaamse overheid wordt onder meer gevraagd dat de jaarlijkse groei met 3,5 procent van het Gemeentefonds gegarandeerd wordt voor de hele duur van de legislatuur, de periode 2013-2018. Alleen zo kunnen de gemeenten met een redelijke graad van zekerheid hun eigen meerjarenplanning 2014-2019 afwerken. Ze vragen ook dat de subsidies voor de

gesubsidieerde contractuelen worden geïndexeerd. Ze vragen dat het systeem van riool-subsidies wordt aangepast, waardoor individuele gemeenten absolute zekerheid kunnen krijgen over welke subsidiering ze hiervoor de komende jaren mogen verwachten. Rioolprojecten vragen altijd zeer zware inspanningen, ondermeer door de ermee gepaard gaande wegenwerken, en in deze financiële moeilijke tijden zullen gemeenten die werken alleen blijven doen als de cofinanciering door de Vlaamse overheid verzekerd is.

Ze vragen ook dat men bij de komende onderhandelingen over een sectoraal akkoord voor de periode 2014-2019 voor het personeel van de lokale besturen geen financiële engagementen aangaat tegenover de vakbonden die uiteindelijk door de gemeenten moeten worden gedragen. Ze vragen de Vlaamse en de federale overheid om geen maatregelen te nemen met een negatieve invloed op de dividenden die gemeenten krijgen als aandeelhouder van de netbeheerders voor elektriciteit en aardgas. Als er moet worden ingegrepen in de energieprijzen, moet dat eerst gebeuren door de federale overheid door het btw-tarief van 21 procent te verlagen.

Ten slotte vragen ze ook aan de Vlaamse en federale overheid om in hun eigen budgettaire oefening geen maatregelen te nemen die een negatieve impact hebben op de lokale financiën, en dat, als er bijkomende taken en opdrachten aan de gemeenten worden gegeven, de kosten hiervan integraal zouden worden gecompenseerd. Ik denk dat die zin vooral slaat op de discussie rond de overheveling van bepaalde bevoegdheden in het kader van de staatshervorming met betrekking tot het grootstedenbeleid.

Minister, deelt u de bekommernis van de centrumsteden? Deelt u hun zienswijze dat de hogere overheden de steden ter hulp moeten komen om hen te helpen de financiële moeilijkheden te boven te komen? In welke mate bent u als minister van Steden bereid om deze kwestie aan te kaarten bij uw collega's in de Vlaamse Regering en hebt u dat reeds gedaan?

In welke mate wilt en kunt u tegemoetkomen aan de gevraagde engagementen? Beschikt de Vlaamse Regering zo nodig over de nodige financiële ruimte om daar een positief antwoord op te geven? Op welke wijze zult u met de Vlaamse centrumsteden in overleg treden om hun bekommernissen nader te bespreken en na te gaan welke maatregelen er eventueel kunnen worden genomen?

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, wat de heer Yüksel aanhaalt, is meer dan terecht. Ik verwijs ook naar de alarmkeet van uw partijgenoot, de heer Tobback senior, die stelt dat er een acute problematiek is, die misschien zelfs aanleiding kan geven tot verlies van duizenden jobs. In mijn eigen stad alleen al hebben wij meer dan honderd jobs moeten schrappen op middellange termijn. Als we dat over heel Vlaanderen bekijken, zou dat inderdaad, zoals de heer Tobback senior aanhaalt, over duizenden jobs kunnen gaan. Ik sluit me dan ook graag aan bij de vragen van de heer Yüksel.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Collega's, natuurlijk ben ik mij zeer bewust van de financiële uitdagingen van de centrumsteden. Ik begrijp hun noodkreet ook. Die financiële problematiek geldt trouwens voor alle lokale besturen. Het gaat niet zozeer om een puur stedelijke problematiek, al vervullen stedelijke centra wel een specifieke centrumfunctie, waardoor de problematiek acuter kan zijn. Zij hebben natuurlijk wat hogere uitgaven, om aan die centrumfunctie te kunnen voldoen.

De Vlaamse Regering onderkent zeker die bijzondere situatie. Onder andere de verdelingsregels van het Gemeentefonds maken dat duidelijk. Er is een duidelijk voordeel voor centrumsteden en grootsteden ten opzichte van andere, net vanwege die specifieke functie die ze vervullen. Er is een hele tijd geleden een specifiek stedenbeleid ontwikkeld, waar de overheid middelen aan heeft verbonden. Wij erkennen die situatie dus zeer zeker.

Het is ook van groot belang dat het bestuur dat het meest burgers nabij is, het lokale bestuur, een belangrijke kwaliteit van dienstverlening kan behouden, dat het kan inspelen op demografische evoluties en daarmee samenhangende vragen.

Aan de andere zijde is er natuurlijk de sociaal-economische realiteit. Het is er een waar alle overheden van dit land mee worden geconfronteerd. Iedereen moet de tering naar de nering zetten en daar in zijn beleidskeuzes maximaal rekening mee houden.

Ook de Vlaamse overheid moet geregeld een besparingsronde lopen, maar wij hebben ervoor geopteerd om zowel het Steden- als het Gemeentefonds te blijven laten groeien met 3,5 procent per jaar. Zo is bijvoorbeeld het budget van het Stedenfonds tussen 2009 en 2013 toegenomen met 14 procent. Dat is niet niets, als u kijkt naar de besparing die wij in dezelfde periode op redelijk wat manieren en in redelijk wat departementen hebben moeten doorvoeren.

Dus ja, wij beseffen dat de uitdagingen op het lokale niveau niet klein zijn en dat we daar middelen tegenover moeten stellen. En er zijn niet enkel de middelen, de aangroei van de middelen is significant hoger dan de aangroei van middelen op andere plekken. Ook in de nieuwe Stedenfondsperiode, 2014-2019, wil ik die groei op 3,5 procent houden, zodat de meerjarenplanning van de steden daar rekening mee kan houden. Er is bij de sanering ook op geen enkele manier geknipt in middelen voor bijvoorbeeld stadsvernieuwing.

Natuurlijk kan ook Vlaanderen stappen vooruit zetten. De oproep van onder andere burgemeester Tobback om te kijken naar een aantal vormen van vereenvoudiging, is zeer belangrijk. Ik geloof dat mijn collega Bourgeois, die daarvoor bevoegd is, heeft geantwoord dat hij zou kijken om het maximaal mogelijke te doen wat betreft de vereenvoudiging. Het is namelijk niet logisch om lokale overheden veel extra taken en lasten op te leggen die veel personeel zouden vergen, op een moment waarop het moeilijk is om dat personeelsbestand aan te houden. Dat is een zeer belangrijke taak die weggelegd is voor de Vlaamse Regering, waarbij elke minister afzonderlijk misschien eens moet screenen, en vooral moet voortgaan op de werkelijke vragen van de lokale overheden.

Misschien is het lang niet gek dat de VVSG een kleine inventaris zou overmaken van zaken waarin zij een grote winst op het vlak van vereenvoudiging zien, die kan resulteren in een minder sterke personeelsinzet bij de lokale overheden, zonder dat de dienstverlening of de bedoeling van die regels helemaal zouden worden gefnuikt. Met het geld dat we hebben, proberen we al veel te doen. De grootste winst ligt mijns inziens in de vereenvoudiging die wij de steden en gemeenten zouden moeten kunnen bieden.

Ik wil daar absoluut samen aan werken met collega Bourgeois. Hij is aan zet, maar ik wil daar op alle mogelijke manieren graag aan meewerken, via mijn administratie en andere kanalen. Stel dat daar onderzoek voor nodig is en dat een dergelijke inventaris niet voorhanden is, dan wil ik mee zoeken naar middelen om dergelijk onderzoek te financieren.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Minister, ik dank u voor het antwoord. Ik onthoud dat u erkent dat er uitdagingen zijn voor alle gemeenten en steden in Vlaanderen, maar vooral voor de steden. U wilt de groei van 3,5 procent voor het Gemeente- en het Stedenfonds aanhouden, ook voor de periode 2014-2019, wat een concrete vraag was van de centrumsteden. Ik vind dat dan ook een goed signaal. De vraag is alleen of u dat ook voor de volgende regeringen hard kunt maken.

De piste van de administratieve vereenvoudiging vind ik zeer interessant. Daar kunnen inderdaad een aantal efficiëntiewinsten gerealiseerd worden. Die oefening mag er echter niet toe leiden dat de dienstverlening aan de bevolking eronder lijdt. Ook op dat punt zitten we op dezelfde lijn. Ik onthoud uw oproep aan de VVSG om punten op te lijsten om de administratieve vereenvoudiging door te voeren. Heel de Vlaamse Regering maakt daar werk van. Wij zullen die boodschap ook doorgeven.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik vind uw suggestie ten aanzien van de VVSG bijzonder interessant. Ik neem aan dat zij de werkzaamheden van deze commissie volgen en dat ze dit wel zullen horen of lezen. Een analyse van de VVSG zou ons al op weg kunnen helpen. U geeft zelf aan dat u daar met minister Bourgeois aan zult werken, maar het is natuurlijk ook aan ons, lokaal actieve politici, om kort op de bal te blijven spelen. Ikzelf zal dat alleszins doen.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik zal mijn collega vragen of wij samen zo'n brief kunnen sturen naar de VVSG. Het lijkt mij zeer zinvol om hun suggesties eens te kennen en daar eventueel ook onderzoek naar te laten voeren. We hebben natuurlijk ook een kenniscentrum. Ik wil daar op alle mogelijke manieren graag toe bijdragen.

Het klopt, mijnheer Yüksel, dat een volgende regering decreten met aangepaste groeivoeten kan uitvaardigen als ze dat wil, maar voor de middelen van het Stedenfonds is het wel zo dat de nieuwe convenanten voor de komende periode worden afgesloten in april 2014. Met andere woorden: op dat moment moeten ook de financiële engagementen tot 2019 worden vastgelegd. Het is dus nog deze regering die die nieuwe convenanten afsluit en die dus, zoals het decreet ook voorschrijft, de groeivoet zal aanhouden en vastleggen in die convenanten.

Op welke manier men verder wil werken met betrekking tot het Gemeentefonds, is een andere zaak. Dat zou u even moeten nagaan bij mijn collega. Het is in elk geval mijn intentie om ervoor te zorgen dat steden in hun meerjarenplanning rekening kunnen houden met die 3,5 procent tot 2019 voor wat het Stedenfonds betreft.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

**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 webtool 'huurschatter'
- 1460 (2012-2013)**

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, vorige week lanceerde u in de krant de webtool 'huurschatter'. Daar kunnen zowel huurders als verhuurders terecht om uit te zoeken of ze een faire prijs betalen dan wel vragen voor hun woning. Dat deed bij mij vragen rijzen.

Zoals u weet, liggen de huurprijzen vast voor negen jaar. Dat zou à la limite nog een nuttig instrument kunnen zijn voor nieuwe huurcontracten, maar voor de bestaande contracten werkt het alleen maar de verzuring in de hand. De huurder die de webtool bekijkt en misschien te veel betaalt, zit voor negen jaar vast aan een contract maar kan het maar opzeggen in het eerste jaar met een grote boete, het tweede jaar ook met een boete en na drie jaar kan hij dat met een opzegtermijn doen. Hij is dan drie jaar ongelukkig. Voor de verhuurder geldt eigenlijk juist hetzelfde. Als hij vindt dat hij te weinig huur krijgt, kan hij die huur niet aanpassen want hij is gebonden door het contract en de Woninghuurwet is nog altijd van openbare orde.

Minister, ik weet niet wat u ermee wilt bereiken, misschien vooral in de pers komen met nieuwe tools. De vraag is wat het nut ervan is en ook wat het kost om dit allemaal te lanceren.

Het bleek dan ook nog dat die uitgebreide databank na een paar uur al plat lag. Na de aankondiging kon men de databank niet raadplegen terwijl mensen juist na een aankondiging dat willen raadplegen.

U stelt dat zowel huurders als verhuurders er baat bij hebben. Maar zoals ik al zei, zie ik geen baten voor degenen die al een contract hebben gesloten. U had vroeger al een site met righthuurprijzen. De vraag is of dit hetzelfde is maar met een nieuwe naam. U zegt ook dat de prijsvork kan worden gebruikt bij een onderhandeling. Daar kan ik u nog in volgen omdat partijen dan vrij zijn en het misschien niet slecht is dat er ergens een objectief criterium is.

Voor verhuurders ziet u ook voordelen. De Vlaamse woningmarkt wordt gekenmerkt door een groot aantal niet-professionele verhuurders. Zij weten niet altijd welke prijs ze moeten aanrekenen en kunnen daar vanaf nu de simulator voor gebruiken. Dat is effectief zo, maar ik denk dat de problemen op de private huurmarkt veel groter zijn dan het gewoon lanceren van deze site. Ik denk dat uw beleid extra impulsen vraagt. Misschien krijgt u geen middelen van uw coalitiepartners of hebt u daar geen draagvlak voor. Wat het beleid betreft ten aanzien van de private huurmarkt, zie ik dat u schromelijk tekortschiet. U wilt ook de sociale verhuurkantoren (SVK's) promoten die 6400 woningen op vraag van de eigenaar aanbieden aan sociale huurders. De komende weken zult u dan ook een advertentiecampaagne voor de SVK's voeren op televisie en op het internet.

Lokaal heb ik daar wel wat ervaring mee. Als de huurprijzen van de SVK's wat meer marktconform zouden zijn, dan zouden de SVK's veel meer woningen in huur kunnen nemen. Vandaag is er al een schaarste aan huurwoningen. In Brugge bijvoorbeeld kun je voor een huis met twee slaapkamers via het SVK 450 euro krijgen. Op de private markt kun je meteen 600 euro per maand krijgen. Ik zie niet in welke eigenaar er voor 150 euro minder gaat verhuren. Er is een grote discrepantie in de huurprijs. Ik denk dat je veel mensen zou kunnen overtuigen als de huur 10 procent minder zou zijn, 50 of 75 euro per maand minder, maar toch geen 150 euro per maand. Daar kan je 50.000 euro mee afbetalen op langere termijn. Ik denk dat op dat vlak wat initiatieven nodig zijn met een omzendbrief. U bepaalt eigenlijk met een brief hoeveel men mag rekenen per woning. Of misschien wilt u er eigenlijk niet zoveel, dat kan ook een politiek zijn. Misschien wilt u het verhuren via SVK's afremmen en daarom legt u de huur zo laag.

Minister, wat zult u doen om de penibele Vlaamse huurmarkt te ondersteunen in plaats van te betuttelen of met non-maatregelen af te komen? Welke concrete positieve effecten verwacht u daar nu eigenlijk van, zowel voor de huurder als de verhuurder? Zult u de huurprijzen van de 'huurschatter' als beleidsinstrument gebruiken? Dan ben ik zeer benieuwd naar de bepaling van de huur indien men aan een SVK verhuurt.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik wil mij aansluiten bij collega Van Volcem en ondersteun haar vragen. Ik heb nog twee bijkomende vragen. *(Opmerkingen van minister Freya Van den Bossche)*

Minister, u hebt toch twaalf jaar met de liberalen in Gent samen gezeten? *(Opmerkingen van minister Freya Van den Bossche)*

Maar minister, u hebt nog niet gehoord wat ik ga zeggen? *(Gelach. Opmerkingen van minister Freya Van den Bossche)*

Ja natuurlijk, omdat het zeer terechte vragen zijn.

Hoe gaat u nu in godsnaam met een internettool 'huurschatter' iets verhelpen aan de verschrikkelijke situatie op de huurmarkt? Wat heeft die tool gekost en wat kost hij vandaag nog? In hoeverre zult u de tool gebruiken als beleidsinstrument? Dat is inderdaad een terechte vraag. De prijzen die de SVK's kunnen geven aan eigenaars die hun huis verhuren zouden iets moeten stijgen, gaat u daarvoor de tool gebruiken? Zal het ook worden gebruikt voor het bepalen van de huur van mensen die vandaag een huursubsidie krijgen?

Als men huursubsidie niet koppelt aan righthuurprijzen, dan stijgen de prijzen, het is een oud zeer. Gaat u de tool ook daarvoor gebruiken? Het is natuurlijk nog vroeg om nu al de effecten

te zien van het toenemend aantal huursubsidies dat u geeft, maar wordt er gemonitord naar de eventuele stijging van huurprijzen voor mensen die vandaag een huursubsidie krijgen?

Ik denk dat het intelligente vragen zijn die evengoed door een socialist zouden kunnen worden gesteld, tenminste door intelligente socialistten.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er zijn een aantal belangrijke maatregelen genomen om de private huurmarkt te ondersteunen. Ik verwijs naar de huurpremie voor mensen die lang moeten wachten op een sociale woning, het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit voor SVK's waar mevrouw Van Volcem ook een aantal vragen over stelde, en het fonds ter bestrijding van huisuitzettingen – het zogeheten huurgarantiefonds dat in volle uitwerking is. Er wordt zeer zeker een beleid gevoerd voor de private huurmarkt. Of u dat een goed beleid vindt, op dat vlak kunnen we van mening verschillen, maar ik denk niet dat u kunt stellen dat er geen beleid wordt gevoerd.

We hebben inderdaad een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de SVK's. Dat moet leiden tot professionalisering van de SVK's, wat schaalvergroting, meer woningen die zij in huur nemen, omdat ik geloof dat het verhuren via een SVK een goede deal kan zijn voor een groep van eigenaars-verhuurders en huurders.

Dit is een goede deal voor mensen die bereid zijn om een redelijke, maar niet al te hoge huurprijs maandelijks en met zekerheid stipt te ontvangen, zonder administratieve rompslomp en met hulp voor de woningkwaliteitseisen. Voor die eigenaars is dat interessant. Voor mij is het ook interessant, omdat je op die manier kwetsbare huurders een woning kunt toewijzen via een specifiek systeem waarbij de meest kwetsbare eerst aan de beurt komt en waarbij discriminatie van huurders op de huurmarkt kan worden vermeden. En helaas komt die discriminatie nog altijd vaak voor.

Ik geloof nogal in de SVK's. Of het een instrument is voor elke verhuurder? Zeer zeker niet. Het gaat om bescheiden woningen waarbij men bereid is om voor een heel redelijke – begrijp: iets lagere wellicht – prijs te verhuren. Het klopt dat de woning aan een wat lagere prijs wordt verhuurd, maar daar staan ook voordelen tegenover. De eigenaar-verhuurder heeft geen kopzorgen meer over of hij de huur al of niet ontvangt en of die op tijd komt, hij heeft geen administratie meer, maar daar staat tegenover dat men de huur ook niet maximaal aanrekent. Dat is de deal. Een eigenaar die het geen goede deal vindt, is natuurlijk niet verplicht om via een SVK te verhuren. Wij merken wel dat er op een aantal jaren tijd een stijging is van meer dan 40 procent van woningen die via een SVK worden verhuurd. Er is dus een groep verhuurders – vaak wat oudere, niet-professionele verhuurders – die via een SVK verhuren omdat de hulp van een SVK bij de administratie, bij werken voor die mensen vaak welkom is. Het is een manier om een woning die anders misschien verkocht zou worden, op de huurmarkt te houden. Is het een oplossing voor alle verhuurders? Neen, maar wel voor een belangrijk deel. Ik verplicht niemand om toe te treden, maar er is wel een belangrijke stijging van het aantal woningen.

Men kan de huurschatter gebruiken ten informatieven titel, maar het is eigen aan het systeem – dat zegt mevrouw Van Volcem ook – dat men via de SVK's onder de marktprijs verhuurt, net omdat men de kwetsbare groep bereikt. Mevrouw Van Volcem, u vindt dat wellicht wat jammer. Ik neem aan dat mevrouw Vogels begrijpt dat wij onder de marktprijs trachten te verhuren om kwetsbare doelgroepen aan een betere prijs te laten huren, maar het is een essentieel onderdeel van verhuren bij een SVK dat je onderling een prijs afspreekt die niet zo hoog is als men zou krijgen op de huurmarkt. Er staan dan ook belangrijke voordelen tegenover.

De verhuurders zijn trouwens enthousiast over het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, toch als ik het Algemeen Eigenaars Syndicaat mag geloven. Men vindt het goed dat er een systeem is om zich tegen een heel haalbare prijs te verzekeren tegen

wanbetalingen die kunnen voorkomen op de private huurmarkt. Ik vind het tegelijk belangrijk dat daardoor minder gezinnen uit huis moeten worden gezet. We zien hier de verhuurder opnieuw als partner.

Wat is het nut van de huurschatter? Het nut bevindt zich vooral in de transparantie die de huurschatter kan bieden op een markt waar toch een op de vijf Vlamingen zijn heil zoekt, soms uit vrije wil, soms noodgedwongen omdat men tijdelijk geen andere oplossing heeft. Het is voor een huurder zeer moeilijk in te schatten wat een redelijke en faire huurprijs is wanneer men een of enkele huizen bezoekt die niet gelijk zijn. Men kan geen appels met peren vergelijken, maar zo'n tool kan dat wel. Het is ook niet zomaar een tool, maar opgesteld door vorsers van de KU Leuven na vele onderzoeken. U kent ook het onderzoek over de righthuurprijzen dat door mevrouw Winters is voorgesteld. De tool bouwt voort op dat wetenschappelijk onderzoek. Er is drie jaar aan gewerkt. Men moet zeker niet minnetjes doen over de tool zelf, tenzij u minnetjes wilt doen over de onderzoeken van de Universiteit Antwerpen en de KU Leuven. Ik doe dat liever niet. Het is een interessant instrument op het moment dat mensen een woning willen huren, om na te gaan waar de te huren woning zich situeert ten opzichte van de vigerende marktprijzen. Het kan ook voor de verhuurder interessant zijn om na te gaan wat een redelijke prijs zou zijn voor de te verhuren woning. Men kan natuurlijk altijd meer of minder vragen.

Het is belangrijk dat er transparantie komt op de markt. We mogen niet onderschatten in welke mate een vrije markt die maar in een bepaalde richting werkt, toch ontwrichtend kan zijn. Als vraag en aanbod goed in evenwicht moeten worden gebracht, is het belangrijk dat men informatie heeft. Ik vind het zelf een heel toegankelijke tool om informatie over de marktprijzen breed te verspreiden. Is daarmee de kous af? Natuurlijk niet. Er zijn vele maatregelen nodig om de private huurmarkt optimaal te doen werken, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

Mevrouw Vogels heeft het over de huursubsidies. Op dit moment zijn er maximumgrenzen voor huursubsidies en die zijn we aan het herbekijken. Naar mijn aanvoelen zouden ze uit de tijd kunnen zijn. Er is een inventaris in opmaak en op basis daarvan zal er overleg gebeuren om na te gaan op welke wijze de huursubsidies eventueel anders vorm moeten worden gegeven. Ook de grenzen zullen dus worden herbekeken. Ik kan natuurlijk nog niet inschatten wat de partners in de meerderheid daarvan zullen vinden, maar het klopt wat u zegt dat we ook dat moeten durven te herbekijken.

Volgens mij heb ik de belangrijkste vragen beantwoord. Ik heb geen oproep gelanceerd om alle lopende huurcontracten onmiddellijk op te zeggen en een grote revolutie in de sector te ontketenen. Mevrouw Van Volcem moet het hier niet op flessen trekken.

Indien huurders merken dat ze een pak meer dan de vigerende marktprijzen betalen, kunnen ze hier belangrijke informatie uit putten. Tijdens hun zoektocht naar een nieuwe woning kunnen ze hier gebruik van maken. Ik zie niet in wat hier verkeerd aan zou zijn.

Het verbaast me toch dat de liberalen altijd voor de vrije markt zijn, tenzij we de consument voldoende informatie geven om in te schatten of hij zich aan de goede kant van die vrijgemaakte markt bevindt. Ik begrijp dat niet. Ik ben voor een werkelijk vrije markt. Die markt moet dan wel vrij zijn voor werkelijk iedereen en dus ook voor de huurders.

Volgens mij heeft een huurder het recht te zien of hij te veel betaalt. Er zijn trouwens ook huurders die zullen merken dat ze een zeer goede prijs betalen. Ik vind de mening van mevrouw Van Volcem een beetje eigenaardig. Haar mening zal allicht altijd van de mijne blijven verschillen. Mevrouw Van Volcem doet alsof dit allemaal maar minnetjes is en alsof de mensen geen nood aan of recht op duidelijkheid hebben. Ik vind dat heel erg bij de haren getrokken.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Volgens u zouden wij, liberalen, niet sociaal zijn. Ik wil dat ten zeerste ontkennen. *(Opmerkingen van minister Freya Van den Bossche)*

U hebt dat wel degelijk gezegd. *(Opmerkingen van mevrouw Mieke Vogels)*

Mevrouw Vogels, u zou beter wat liberaler worden. Dat geldt ook voor de minister. Uiteindelijk zou een liberaal doen wat nodig is voor de sociaal zwakkeren. Wij zouden sociale woningen verhuren aan de mensen die dit echt nodig hebben. We zouden huursubsidies verstrekken aan mensen die zich in dezelfde omstandigheden bevinden. *(Opmerkingen)*

Minister, dat staat in mijn conceptnota. Ik heb u dat al eens uitgelegd. U krijgt daar blijkbaar geen middelen voor. U financiert liever woningen voor 3000 mensen per jaar en sluit tegelijkertijd de ogen voor de 87.000 andere mensen. Uw contracten gelden levenslang. Ik pleit met betrekking tot nieuwe contracten meer voor tijdelijkheid.

U hebt eigenlijk een hele bocht gemaakt. Volgens mij heeft dit niets met de vrije markt te maken. Ik vind uw voorstel en de precampagne die u op kosten van de belastingbetaler in de kranten voert, eigenlijk meer lijken op een maatregel van het Vlaams Belang. U werkt hiermee de verzuring in de hand. Dat heeft niets met de vrije markt of met het liberalisme te maken.

Er staan voldoende woningen te huur. Iedereen kan rondkijken of bellen om de prijzen van de woningen te weten te komen. Die tool die alle huishoudens kunnen gebruiken, roept enkele vragen op. Wat is de waarde van een huurwoning? Dit heeft onder meer te maken met de kwaliteit van de woning, met de tuin en met de isolatie. Dat is hier allemaal niet mee in opgenomen. Er moeten ook energieprestatiecertificaten worden afgeleverd. Dat is niet in die tool opgenomen. Die tool is niets meer dan een tool die u gebruikt om uzelf te lanceren. De vraag is wat u precies hebt opgelost.

Minister, het beleid is een maat voor niets. Dit geldt ook voor die maatregelen. Mevrouw Winters heeft voor Ruimte en Maatschappij een artikel van 24 pagina's geschreven waarin onder meer staat dat het privatehuurbeleid van de Vlaamse Regering op niet veel trekt. Indien u het wetenschappelijk onderzoek van deze dame dan toch hoog inschat en apprecieert, moet u dat artikel zeker eens lezen. U moet doen wat u te doen staat.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, ik kan het toch niet laten ook op te merken dat u een kampioen in het hokjesdenken bent. Liberalen moeten op deze manier denken en groenen moeten op gene manier denken. Vervolgens manoeuvreert u de woorden van mensen om uw verhaal wat te laten kloppen.

Ik hoef mevrouw Van Volcem niet te verdedigen: ze is groot en hevig genoeg. Ik heb haar absoluut niet horen zeggen dat ze tegen de SVK's gekant is. Ik heb haar horen verklaren dat ze meer woningen in de portefeuille van de SVK's wil laten.

Minister, u zegt dat het aantal is gestegen met 40 procent. We spreken voor heel Vlaanderen nog altijd over zesduizend woningen. Wanneer men praat met de SVK's op het terrein, dan blijkt dat zij het vaak heel moeilijk hebben om woningen te vinden. De SVK's voor de stad Antwerpen financieren zelf iemand die uitsluitend woningen moet zoeken precies omdat het zo moeilijk is om woningen te vinden.

Het is toch volkomen terecht dat mevrouw Van Volcem zegt dat de spanning tussen de huurprijs bij een SVK en de huurprijs op de markt te groot is. Minister, ik lees hier trouwens in CIB, het boekje van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, een interview met u: 'Huurigent geen concurrent van vastgoedmakelaars'. Als ik het goed begrijp, is Huurigent de specifieke Gentse machine die, als SVK, precies woningen uit de hogere categorie moet kunnen inhuren om meer woningen in portefeuille te krijgen. U geeft daar

148.000 euro subsidies aan, alleen aan Gent. Het zal geen toeval zijn dat het Gent is. U bewijst zelf dat momenteel de spanning tussen de prijzen die de SVK's kunnen geven aan woningen en de prijs op de private markt te groot is.

Tot slot wil ik nog verwijzen naar Sien Winters, een heel degelijke dame, en naar de Vlaamse Woonraad, een heel degelijke instelling, die u zelf in het leven hebt geroepen. Zij hebben een advies gegeven over de private huurmarkt. Ik heb daar nergens in zien staan dat de Vlaamse Woonraad naar een huurschatter vraagt. Dat is iets dat op dit moment naast het beleid staat, er een beetje boven zweeft. Het is een leuk ideeetje, maar op dit moment ook niet veel meer dan dat.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik heb weinig toe te voegen aan de manier waarop dit gesprek wordt gevoerd. Mevrouw Van Volcem, u bent begonnen met te zeggen dat ik enkel mezelf in de kijker wil zetten, dat het om een precampagne gaat. Daar zit een visie achter. Ik heb nooit een probleem gehad in deze commissie om van mening te verschillen met andere mensen. En ik denk dat ik op een heel ernstige manier op elke vraag een antwoord geef. Ik maak daarbij geen onderscheid tussen oppositie of meerderheid. Ik heb echter niet de gewoonte om zo plat populistisch en onjuist te reageren als u doet.

U hebt vier voorbeelden genoemd van zaken waar de huurschatter geen rekening mee zou houden. Alle vier zijn ze opgenomen in de huurschatter, mevrouw Van Volcem. Op die manier kunnen wij geen discussie voeren. Dat is gewoon liegen. Misschien moet u de zaken eens echt bekijken zoals ze zijn en op basis van de waarheid van mening met mij verschillen. Ik kan heus tegen een meningsverschil, maar ik vind dit echt geen correcte manier om hierover te spreken. Ik zal dan ook alleen antwoorden op de inhoudelijke opmerkingen.

Mevrouw Vogels, natuurlijk is er een spanning tussen de huurprijs via een SVK en de huurprijs op de private markt. Dat is ook zo bedoeld. Ik wil dat de woningen die via een SVK worden verhuurd, aan een voldoende lage prijs worden verhuurd. Dat is expliciet de bedoeling. Desondanks zien we dat het aantal woningen stijgt. U zegt dat het geld kost om dat op te volgen, en dat is inderdaad juist. Daarvoor is structureel voorzien in 2 miljoen euro extra per jaar. Ik heb daar in tijden van financiële keuzes een prioriteit van gemaakt. Het klopt dat die spanning er is, maar ik denk dat die er moet zijn. Het zou weinig verdedigbaar zijn om die spanning te verkleinen door de prijzen bij de SVK's op te drijven. Daartoe ben ik niet bereid.

Ik vind de adviezen van de Vlaamse Woonraad vaak interessant. Vaak gaat het echter ook over de grootste gemene deler. Zoals de sociale partners soms doen, wordt een belangrijke beleidsvraag vaak opgelost door veel geld uit te geven dat er niet is. In dat fameuze advies van de Vlaamse Woonraad staat om iedereen die huurt een huursubsidie te geven. Dat is ook wat u bepleit, mevrouw Van Volcem. U hebt echter gezien hoeveel dat kost, en die mogelijkheid is er niet. Dat is dus geen haalbare kaart. Ik ben er voorstander van om de huurpremie, zoals zij vandaag bestaat, uit te breiden naar een grotere doelgroep, maar ik kan niet voorspellen of ik daarvoor op dit moment een meerderheid vind. Bij het herbekijken van de huursubsidies wil ik dat absoluut bepleiten.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, wat is de kostprijs?

Minister Freya Van den Bossche: 105.000 euro.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Helga Stevens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de werking van EPB-software - 1413 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Stevens heeft het woord.

Mevrouw Helga Stevens: Voorzitter, minister, collega's, naar aanleiding van het wijzigingsbesluit van 28 september 2012 werd vanaf 3 januari een nieuwe versie van de EPB-software (energieprestatie en binnenklimaat) beschikbaar gesteld. De EPB-software maakt het de gebruiker mogelijk om na te gaan of een bouwproject voldoet aan de EPB-eisen en om een EPB-aangifte aan te maken van gebouwen of delen van gebouwen die aan de energieprestatie-eisen onderworpen zijn. Ten slotte kan de gebruiker via de energieprestatie-databank een energieprestatiecertificaat (EPC) verkrijgen voor gebouwen of delen ervan waarvoor een dergelijk certificaat gevraagd wordt.

Minister, ik hoor jammer genoeg dat de software in de praktijk niet betrouwbaar blijkt en niet gebruiksvriendelijk is. Meerdere architecten melden bijvoorbeeld dat de recentste versie (1.7.1) nog steeds bugs bevat en eerdere fouten niet opgelost heeft. In een EPB-nieuwsbrief werd aangegeven dat in de vorige versie (1.7.0) een blokkerende fout werd ontdekt. In natte ruimten, zoals wc en badkamer, worden ventilatie-eisen gesteld, waar die niet verplicht zijn. In de nieuwe versie 1.7.1 treedt dan weer een blokkerende fout op bij de ruimten badkamer en keuken. Op enkele jaren tijd is de software meerdere keren aangepast, wat voor architecten en gebruikers telkens extra werk oplevert omdat ze de nieuwe versie moeten leren gebruiken. Er wordt ook al enkele jaren aangekondigd dat er werk wordt gemaakt van EPB-software van de tweede generatie. Dit werd mij bevestigd na contact met de Vlaamse Architectenorganisatie (NAV).

Minister, erkent u deze problematiek in verband met de software? Hoeveel klachten werden tijdens deze legislatuur over de software ontvangen? Van welke aard waren deze klachten? Zijn alle bugs en fouten in de software bekend of duiken geregeld nieuwe fouten op? Is de reden hiervan bekend? Wie is verantwoordelijk voor de opvolging hiervan en voor de correctie van de fouten? Is er een aanspreekpunt waar gebruikers en architecten met klachten naartoe kunnen? Wordt een nieuwe update gepland van deze software? Wanneer zou die er zijn? Hoeveel kost een update van de software? Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling van de EPB-software van de tweede generatie? Welke stappen werden hiervoor al ondernomen? Wat is de timing? In welk budget werd hiervoor voorzien?

De voorzitter: De heer Sanctorum heeft het woord.

De heer Hermes Sanctorum: Ik hoor spreken van bugs in de EPB-software en hoor het voorbeeld van bepaalde normen inzake ventilatie die eigenlijk niet gelden. Wat betekent dat voor de uitgeschreven boetes? Als ik mij niet vergis, worden er boetes uitgeschreven vanaf 250 euro. Het zou wel eens kunnen dat, als er zich effectief fouten voordoen, je plots in de schijf boven de 250 euro valt terwijl dat misschien niet terecht is. Minister, u kunt daar wellicht moeilijk een antwoord op geven, maar ik vraag het me toch af.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het Vlaams Energieagentschap (VEA) erkent de problematiek. De software is echter wel degelijk betrouwbaar. Er worden namelijk, mijnheer Sanctorum, geen onterechte boetes opgelegd en de berekeningen gebeuren correct. Op dat vlak is er dus geen man overboord.

Het is natuurlijk wel zo dat de software steeds aangepast moet zijn aan de wijzigende regelgeving. Bij een nieuwe release moet een verslaggever een nieuwe versie installeren. De meeste wijzigingen zijn niet van dien aard dat een nieuwe release of een aanpassing een leertijd vraagt van de gebruikers. Bij uitbreiding met een nieuwe module, wordt er steeds een toelichting meegestuurd via de nieuwsbrief zodat de gebruiker snel op weg wordt geholpen.

De blokkerende fout in de laatste versie komt voor in een aantal specifieke gevallen. We hebben twintig meldingen ontvangen. Aan die vraagstellers werd telkens een oplossing meegegeven zodat het dossier correct kon worden afgewerkt. De bug zal in mei weggewerkt zijn via een nieuwe update, waar u ook zelf naar vraagt en waar wij ook aan werken.

Als er een dossier is waarin een fout voorkomt waarvoor geen melding zou zijn gemaakt, zullen wij de verslaggevers hiervan op de hoogte brengen. Niemand hoeft dus de dupe te zijn van deze bug.

Wij ontvangen de vragen en opmerkingen over de software via de helpdesk energie@vlaanderen.be. Dat kanaal is goed gekend. Meestal krijgen wij vragen over installatieproblemen, de werking van de software of de oorzaak van een specifiek eindresultaat. Heel af en toe krijgen we ook een vraag die te maken heeft met gebruiksvriendelijkheid. Ook daarover worden soms klachten geformuleerd via de ombudsdienst of de klachtenbehandelaar van het agentschap. We overleggen ook geregeld met de sector om klachten te kennen.

Op een aantal momenten evalueren we ook zelf de energieprestatieregelgeving. In 2008 gebeurde dat via een tevredenheidsenquête. Ook in 2010 was er zo'n evaluatie. We hebben daaruit geleerd dat de tevredenheid van de klant aan de lage kant ligt. Men zegt dat de software wel correct rekent, maar dat er toch wat mankementen zijn op het vlak van gebruiksvriendelijkheid.

We hebben die mankementen meegenomen en hebben vastgesteld dat het softwarepakket van de andere gewesten gebruiksvriendelijker is. In mei 2010 zijn we in overleg getreden met die andere gewesten om een gebruiks- en aanpassingsrecht te verkrijgen op hun software.

In 2012 is er een overeenkomst ondertekend tussen die gewesten, waardoor er in de loop van dat jaar een en ander is ontwikkeld voor het aanpassen van de gezamenlijke software, zodat die bruikbaar zou zijn voor de Vlaamse context.

Een eerste versie van die gebruiksvriendelijke software is in maart 2013 aan het VEA voorgesteld. Die versie zal in april en mei worden gebruikt om de trainers te trainen. In juni of juli gaan publieke opleidingen van start met de nieuwe software. Op dat moment zal die versie beschikbaar worden gesteld zodat iedereen vertrouwd kan raken met het nieuwe systeem. Vanaf 1 januari 2014 zal de nieuwe versie ook verplicht in gebruik worden genomen voor projecten met een aanvraagdatum of een meldingsdatum vanaf 1 januari 2014.

De aanpassing aan de software is inmiddels gebeurd. We zullen die software voorstellen en daar les over geven. Nadien krijgt men zes maanden de tijd om ermee vertrouwd te raken. Ten slotte zal die gebruiksvriendelijke software ook verplicht in gebruik worden genomen. Die planning werd ook telkens meegedeeld aan de stakeholders tijdens het overleg dat we op gezette tijden houden.

De voorzitter: Mevrouw Stevens heeft het woord.

Mevrouw Helga Stevens: Minister, ik dank u voor uw helder antwoord. U hebt zelf de vinger op de wonde gelegd en geeft toe dat er toch een aantal klachten geweest zijn over de gebruiksonvriendelijkheid van de software. Ik ben blij dat u al inspanningen hebt geleverd om dat probleem te verhelpen. Dat was namelijk het hoofddoel van de klachten van de verschillende personen die mij hebben gecontacteerd. Er kunnen altijd bugs of blokkeringsfouten zijn. Ik heb begrepen dat de software op zich wel betrouwbaar is en dat er tot nu toe nog geen onterechte boetes werden uitgeschreven. Dat lijkt mij ook een belangrijk element.

Het is natuurlijk wel vervelend dat die bugs en blokkeringsfouten er zijn. Op die manier kunnen plannings in het gedrang komen, wat een nadeel is. Gebruiksvriendelijkheid is heel belangrijk. Ik ben blij te vernemen dat er vanaf 1 januari 2014 een gezamenlijke en gebruiksvriendelijke software zal worden gebruikt. Ik hoop dus dat het vanaf dan veel beter zal verlopen. Dan kan iedereen tevreden zijn, lijkt mij.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■