



Vlaams
Parlement

vergadering **C239 – WON21**
zittingsjaar 2012-2013

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 13 juni 2013

INHOUD

- Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huursubsidie voor woningen die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor
- 1812 (2012-2013) 3
- 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 resultaten van de eerste visitatierapporten
- 1822 (2012-2013)
- Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de negatieve beeldvorming van de sociale huisvestingssector naar aanleiding van de eerste visitatierapporten
- 1828 (2012-2013)
- 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 negatieve beeldvorming inzake de sociale huisvestingssector
- 1847 (2012-2013) 6

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huursubsidie voor woningen die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor - 1812 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Ik heb een vraag om uitleg ingediend over een problematiek die mij ter kennis is gekomen en waarmee bepaalde sociale verhuurkantoren (SVK), zeker in bepaalde regio's, worden geconfronteerd. Die problematiek gaat over de mogelijkheden tot combinatie met de huursubsidie.

Voor de toekenning van een huursubsidie aan mensen die huren via een SVK zijn een aantal voorwaarden vastgesteld. De woning moet voldoen aan een aantal kwaliteitseisen en dat lijkt me logisch, maar de huurprijs mag ook een bepaald maximum niet overschrijden. Het besluit van 2007 met betrekking tot de instelling van een huursubsidie bepaalt dat de huurprijs van de woning op de inschrijvingsdatum niet meer mag bedragen dan bepaalde bedragen, die afhankelijk zijn van het aantal personen dat men ten laste heeft. De bedragen zijn 560 euro als er geen personen ten laste zijn; 599,20 euro als er 1 persoon ten laste is; 638,40 euro als er 2 personen ten laste zijn; 677,60 euro als er 3 personen ten laste zijn en 716,80 euro als er 4 of meer personen ten laste zijn.

Door de aanpassing van de kwaliteitsnormen, waardoor een appartement bijvoorbeeld enkel nog verhuurd kan worden als een eenkamerappartement in plaats van een tweekamerappartement, en door de stijging van de huurprijzen, die vooruit kan lopen op de indexatie van de maximale huurprijs zoals vermeld in het besluit, kan het voorkomen dat woningen of appartementen die in huur zijn genomen via een sociaal verhuurkantoor, na verloop van tijd buiten deze voorwaarden vallen en voor een volgende huurder dus niet meer in aanmerking komen voor huursubsidie. Dat is natuurlijk het gevolg van het feit dat die woningen of appartementen door het SVK voor langere termijn worden gehuurd, en dat men telkens zich een nieuwe huurder inschrijft, pas opnieuw bekijkt of er aan de voorwaarden wordt voldaan.

Minister, de SVK's zijn, zoals ik al zei, gebonden aan de contractueel bepaalde huurtermijn. Indien tijdens deze termijn de woning of het appartement niet meer voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor huursubsidie, welke oplossing wordt er dan geboden voor de resterende huurtermijn?

Als woningen door de aanpassing van de kwaliteitseisen en de indexering niet meer voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huursubsidie, bestaat de kans dat het aantal woningen of appartementen dat door sociale verhuurkantoren wordt aangeboden, vermindert. Dat kan absoluut niet de bedoeling zijn. Welke oplossing hebt u hier eventueel voor?

Dat er een maximale huurprijs wordt gehanteerd voor het in huur nemen van een woning op de gewone particuliere markt, daar zijn natuurlijk goede redenen voor. Men moet immers vermijden dat huurders een woning gaan huren zonder rekening te houden met de huurprijs ervan en vervolgens een huursubsidie aanvragen. Als men dat vrijlaat, groeit ook wel de kans op collusie, dat begrijp ik ook wel. Maar ik denk toch dat de situatie anders is voor een SVK. Men kan toch wel verwachten dat een sociaal verhuurkantoor, zeker gezien de doelgroep waarvoor het werkt, wel degelijk goed nadenkt over de woningen die het in huur neemt met het oog op verdere onderverhuur. SVK's zullen niet de duurdere woningen in huur nemen, want dan schieten ze hun doel voorbij. Waarom moet er dan eigenlijk een maximale huurprijs gelden voor woningen die verhuurd worden door een SVK, opdat een huursubsidie zou kunnen worden verkregen?

Minister, u weet dat er nogal wat verschil is in de huurprijzen en huurmogelijkheden in functie van de regio's. Indien u van oordeel bent dat een maximale huurprijs toch moet blijven gelden voor de toekenning van een huursubsidie voor de huur via een SVK, wat is dan uw standpunt met betrekking tot een eventuele regionale differentiatie, gelet op dit grote verschil van de huurprijzen naargelang de regio?

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik sluit mij graag aan bij de vragen van mevrouw Schryvers. Ik wil tegelijkertijd ook een brug maken met het tweede deel van onze vergadering, waar we het zullen hebben over de extreem hoge huurprijzen op de private huurmarkt. Het is duidelijk gebleken dat men bijvoorbeeld in Vlaams-Brabant geen woning meer vindt onder 700 euro. Als je geen rekening houdt met regionale verschillen in huurprijs, dan straf je de mensen in die regio twee keer. Ze vinden geen woning meer onder een bepaald bedrag en ze moeten extra veel betalen omdat er geen ander aanbod is, en bovendien vallen ze voor de huursubsidies buiten de prijzen. Het is trouwens al dikwijls gezegd dat er absoluut regionale differentiatie moet zijn. Anders vrees ik dat men opnieuw een mattheuseffect krijgt en er overheids gelden vloeien naar streken waar ze het minst nodig zijn.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, collega's, ik heb er al eerder op gewezen dat de criteria waarop onze huursubsidies vandaag gebaseerd zijn, foute criteria zijn.

Mevrouw Vogels geeft terecht aan dat er zoveel regionale verschillen zijn qua hoogte van huurprijs. Een aantal mensen komen absoluut nooit in aanmerking voor huursubsidies, bovendien in streken waar het moeilijk is om op de sociale huurmarkt te geraken. Ik pleit er dus nogmaals voor dat de huursubsidies op een andere manier worden geregeld: de inkomenscriteria zijn daar de juiste basis voor.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er zijn een aantal aspecten verbonden aan deze vraag. Zolang het contract loopt, mag de burger de huurprijs niet sterker laten stijgen dan de index. Voor het bepalen van de huurprijs aan het begin van het maken van het contract, spreekt het SVK af met de eigenaar of er eventueel werken worden uitgevoerd en, zo ja, welke. Op basis daarvan kan dan een huurprijs worden vastgelegd. Tijdens de looptijd van het contract zelf stijgt de huurprijs niet meer dan de index.

Wat de woningkwaliteitsnormen betreft, zijn er deze legislatuur een aantal aanpassingen gebeurd. Ik denk zelf dat het zeer verdedigbare aanpassingen zijn, en ook eerder minimale normen. Het gaat om de verplichte rookmelder in het kader van de brandveiligheid en om de verplichte dakisolatie. Beide verplichtingen worden heel gefaseerd ingevoerd. De dakisolatie, de grootste verplichting, is beslist in 2010 maar leidt pas in 2020 tot de onverhuurbaarheid van een woning wanneer die dakisolatie niet is geplaatst. Vanaf 2014 komen er stelselmatig een aantal strafpunten bij voor een woning, maar pas in 2020 wordt een woning onverhuurbaar. Dat betekent heel concreet dat SVK's en die eigenaars daar absoluut rekening mee kunnen houden bij contracten die zijn afgesloten sedert 2010. Men meldt me overigens dat men maximaal tracht om huizen in huur te nemen waar al dakisolatie is geplaatst. Dat lukt misschien niet altijd, maar SVK's wijzen de eigenaars er dan ook op dat ze recht hebben op de sociale dakisolatiepremies en dat de dakisolatie hun dan zo goed als niets kost, tenzij er andere ingrijpende werken aan het dak nodig zijn. Het is wel een nakende verplichting die ze samen met de eigenaar trachten te organiseren.

De SVK's krijgen premies om rookmelders te laten plaatsen. Op dat vlak zijn er geen belangrijke kosten. Die kosten zijn eerder aan de lage kant, zelfs al zouden ze niet worden gesubsidieerd.

Er zijn geen aanpassingen gebeurd aan de bezettingsnormen en ik ben ook niet van plan om er te doen. Het zal niet zo zijn dat deze legislatuur bijvoorbeeld een tweekamerappartement na verloop van tijd enkel nog maar als eenkamerappartement zou kunnen worden verhuurd. In die zin zijn er geen aanpassingen gebeurd.

Wat het tweede luik van uw vraag betreft, zitten we wel met een belangrijk probleem, namelijk de maximale huurprijzen, maar ik zie ook al een oplossing. Ik vind het niet problematisch dat er maximale huurprijzen bestaan. Dat vind ik net goed omdat men vanzelfsprekend ook geen opwaarts effect op de prijzen wil creëren, en die maximale huurprijzen zorgen ervoor dat men zich toch ergens moet begrenzen. De vraag is of die grenzen nog actueel zijn. U verwijst ernaar en mevrouw Vogels stelt zich terecht een aantal vragen. Wanneer men over die prijs gaat, heeft men ook geen recht meer op de huursubsidie, zoals mevrouw Vogels zegt.

Ik heb een tijdje geleden het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om die maxima eens kritisch te onderzoeken. Het Steunpunt Wonen heeft een reeks aanbevelingen bezorgd. De administratie heeft op basis van die aanbevelingen een voorstel uitgewerkt voor nieuwe maxima, dat ik nog zal voorleggen aan de collega's binnen de meerderheid om te zien of we daarover overeenstemming kunnen bereiken. Er wordt voorgesteld om te gaan naar een regionale differentiatie voor Vlabinvest-gebied (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant), de dertien centrumsteden en de grootstedelijke rand rond Antwerpen en Gent, omdat de huurprijzen daar opvallend hoger zijn.

Er wordt ook een aanpassing voorgesteld naargelang het aantal personen ten laste. Er werd vastgesteld dat wanneer men een wat groter gezin heeft, het nagenoeg onmogelijk wordt binnen die maximale huurprijsgrenzen nog een woning te vinden die door een SVK kan worden verhuurd. Er is wel degelijk een toeslag per bijkomend gezinslid, maar die is relatief laag in verhouding tot wat de markt rekent voor die grotere woningen. Op dat vlak kan een aanpassing zinvol zijn. Ik loop niet vooruit op de aanpassingen omdat ik ze nog moet voorleggen aan de collega's. Indien we daar overeenstemming over vinden, dan kan ik dit najaar nog een aangepast voorstel laten goedkeuren door de regering.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Minister, ik dank u voor het antwoord. Er zijn natuurlijk niet zozeer problemen bij nieuwe contracten, want dan kunnen er inderdaad afspraken worden gemaakt. Wat me was gesignaleerd, gaat over al bestaande contracten waar een SVK een woning of appartement al een hele tijd in huur heeft, de huurder vertrekt en men een nieuwe huurder wil laten huren. Dan kunnen de voorwaarden soms wel problematisch zijn.

Het tweede luik is absoluut veel belangrijker. Ik ben zeker heel tevreden dat u daar al werk van hebt gemaakt en dat er voorstellen zijn, al zult u wel een systeem van maximale huurprijzen blijven behouden. Ik ben ook blij dat er rekening zal worden gehouden met regionale verschillen en met de gezinslast, anders krijg je regio's waar de SVK's onmogelijk nog woningen kunnen huren. Het slachtoffer daarvan zijn al degenen die op de wachtlijsten staan en geen woning aangeboden kunnen krijgen en eens te meer diegenen die er nood aan hebben en daardoor geen huursubsidie kunnen krijgen. We kijken uit naar de desbetreffende voorstellen. Het zullen zeker stappen in de goede richting zijn.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

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 resultaten van de eerste visitatierapporten
- 1822 (2012-2013)

Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de negatieve beeldvorming van de sociale huisvestingssector naar aanleiding van de eerste visitatierapporten
- 1828 (2012-2013)

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 negatieve beeldvorming inzake de sociale huisvestingssector
- 1847 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, een aantal weken geleden werden we opgeschrikt door een persartikel over de eerste resultaten van visitaties bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Er werd een dozijn visitatierapporten neergelegd. Daarbij is een team van experts aan het werk gegaan om sociale huisvestingsmaatschappijen binnenstebuiten te keren om te controleren of ze wel doen wat ze moeten doen.

U hebt een plan om tegen eind 2016 alle honderd sociale huisvestingsmaatschappijen aan zo'n inspectie te onderwerpen. Uit de eerste lading rapporten blijkt dat drie van de twaalf sociale huisvestingsmaatschappijen geen goed afleveren. 25 procent is dus problematisch. Ik wil benadrukken dat het om nog maar een zeer beperkt aantal controles gaat. Het gaat, aldus het persartikel, om Schelle, Heist-op-den-Berg en vooral het Vlaams-Brabantse Landen, dat een zeer negatieve beoordeling krijgt.

U kondigde al aan dat de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen onder curatele geplaatst worden, tot ze werk maken van een beter beleid. De lijst van opmerkingen is niet min. Er wordt geen rekening gehouden met het advies van experts; de huurachterstallen zijn hoog; er zijn veel uithuiszettingen; er is leegstand; er zijn hoge werkingskosten; men spreekt zelfs van het ontbreken van een elementaire beleefdheid omdat telefoons niet zouden worden beantwoord; renovatieplannen zouden ontbreken; de bouwkosten zouden uit de pan swingen. Noem het maar op, er zijn een heel pak opmerkingen.

Minister, ik viel in eerste instantie niet uit de lucht bij het lezen van de opmerkingen en de gesignaleerde gebreken. Dit werd al meermaals in deze commissie ter sprake gebracht. De pijnpunten blijken ook uit diverse verslagen van de ombudsdienst. Ik was blij te lezen dat u de koe bij de horens vatte. U wilt de slecht scorende sociale huisvestingsmaatschappijen een duidelijk signaal geven. U tolereert niet dat er niet goed wordt gewerkt en u vindt bepaalde praktijken onaanvaardbaar. Maar ondertussen zijn er ook reacties gekomen. We moeten ook eens durven te luisteren naar de reacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen die hier zwaar op de korrel worden genomen.

Minister, hoe evalueert u de resultaten van de eerste rapporten? Vindt u het, gezien de alarmerende resultaten, aangewezen om de visitaties versneld door te voeren?

Mijn tweede vraag vind ik de belangrijkste omdat we zo kunnen zien hoe de betere sociale huisvestingsmaatschappijen zich onderscheiden van de slecht functionerende sociale huisvestingsmaatschappijen. Is er op het eerste zicht een reden waarom er dergelijke verschillen zijn tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen? Dat zal ons iets leren over de reden waarom bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen slecht scoren.

Welke maatregelen zult u verder nemen tegen de gebuisde sociale huisvestingsmaatschappijen?

U spreekt van een eventuele verplichte fusie indien goede resultaten zouden uitblijven. Hoeveel sociale huisvestingsmaatschappijen zouden vandaag in aanmerking komen om te fuseren? Gaat u na drie maanden hierover een beslissing nemen, of wacht u de resultaten van alle visitaties af?

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, ik heb naar aanleiding van de eerste visitatierapporten een vraag, vooral naar aanleiding van de resultaten van de sociale huisvestingsmaatschappij van het kanton Heist-op-den-Berg.

Sinds november 2012 hield de visitatiecommissie haar eerste visitaties bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze visitatieronde past in de evolutie van de sociale huisvestingsmaatschappijen 'naar sterke autonome en professionele organisaties, die meer woningen realiseren en bijdragen tot de doelstellingen van het sociaal woonbeleid'. Het was voor ons geen verrassing dat het zo in de beleidsbrief stond. Bedoeling is om elke sociale huisvestingsmaatschappij eens in de vier jaar door te lichten.

De eerste twaalf definitieve visitatierapporten werden vorige week bezorgd. De sociale huisvestingsmaatschappijen die goed scoorden, hebben we niet gehoord, maar die die een minder goed rapport kregen, hebben ons gecontacteerd. Uit de rapporten van de visitatiecommissie blijkt dat de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen een grote onderscheiding halen. 75 procent van alle doelstellingen wordt goed tot uitstekend uitgevoerd. Dat is niet slecht. Maar een kwart van de doelstellingen zijn voor verbetering vatbaar. Op die punten is er werk aan de winkel. Dankzij de visitatiecommissie kennen de sociale huisvestingsmaatschappijen de punten waarop vooruitgang kan worden geboekt. Deze evaluatieronde is een goede zaak aangezien de Vlaamse overheid en de sociale huisvestingsmaatschappijen streven naar kwaliteitsverbetering in en professionalisering van de sector. Dat is waarvoor ikzelf en alle commissieleden hier altijd hebben gepleit: een goede professionalisering van de sector.

Helaas overheerst in de media een negatieve beeldvorming. Dat is de frustratie van enkele maatschappijen, vooral die die een negatief verslag hebben gekregen. In de artikelen leest men woorden als "wanbeleid troef", "ondermaats werk bij één op de vier woningmaatschappijen". Dit zijn zware woorden voor verbeterpunten. Sancties zijn er nog niet. Ze hebben de kans om een verbeterplan op te maken binnen de eerste drie maanden. In dat verbeterplan moeten acties opgenomen zijn.

Alle twaalf doorgelichte sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen na ontvangst van het rapport op het rapport reageren door aan te geven welke verbeteringen zij zullen doorvoeren om aan de opmerkingen van de visitatiecommissie gevolg te geven. Pas indien daar onvoldoende op geantwoord wordt en een tweede visitatie geen verbetering vaststelt, zullen eventueel sancties overwogen worden. Woordgebruik als 'onder curatele plaatsen', 'gebuisd' of 'onvoldoende' is dus nog niet aan de orde. Maar ik geef toe dat de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie geschrokken is van de eerste visitatie.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) reageerde eveneens kritisch op de overheersend negatieve berichtgeving. De koepelvereniging betreurt dat de eerste resultaten van een systeem dat opgevat is als verbetertraject, worden gebruikt om de rekening van een hele sector te maken. De inspanningen van zoveel medewerkers en bestuurders worden onder de mat geveegd. Dat is dan toch het gevoel dat achterblijft bij deze mensen.

"De hand die we naar de visitatiecommissies hebben uitgestoken is dan ook flink verbrand geraakt. Het is spijtig dat op deze manier deze eerste stap in een lang traject van verbetering, verbreding en verdieping van onze sector negatief in beeld wordt gebracht. We hopen dat in de toekomst de visitatiecommissies hun rol verder kunnen invullen en dat niet elk verbeterpunt zal worden uitvergroot." Minister, u hoort het, dit is de frustratie waar een maatschappij die een negatief rapport heeft gekregen, mee zit.

Wanneer zult u definitieve beslissingen nemen naar aanleiding van de eerste twaalf visitaties? We weten dat er nog volgen, maar wat zal er gebeuren in opvolging van de eerste twaalf, nadat ze hebben kunnen reageren en een verbeterplan met acties hebben kunnen indienen? Komen er dan definitieve beslissingen?

Minister, in welke regio's overweegt u om tot fusies over te gaan? Worden ook de diensten van de Vlaamse overheid die het woonbeleid voorbereiden en uitvoeren, geëvalueerd? Of is het net de bedoeling dat ze er steun van krijgen? Zijn deze eerste visitatierapporten ook punten van verbetering voor de Vlaamse diensten om de zwakste SHM's met meer verbeter- dan positieve punten extra te ondersteunen?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, we zijn altijd een beetje outsider in deze zaak. We lezen enkel uw communicatie en die van de directeur van de VHM. Ik probeer dit neutraal te bekijken. Daarom is het goed dat de sociale huisvestingsmaatschappijen voor het eerst het voorwerp zijn geweest van een bevraging en controle door een visitatiecommissie. Als toenmalig schepen van Wonen vond ik het positief dat we daarin werden gehoord. De huisvestingsmaatschappijen opereren volledig autonoom. Het was een goede zaak dat ze dat met open geest benaderden en ook vroegen aan de verschillende actoren in het woonbeleid hoe ze samenwerkten met de huisvestingsmaatschappijen.

Minister, we staan daar als toeschouwer. U leest natuurlijk de verslagen van de visitatiecommissie. Die zijn ook ter beschikking op een website, en daar kunnen ook wij een en ander lezen. Deelt u de opmerkingen van de directeur van de VVH? Wat is uw opmerking daarop? Hoe wenst u de negatieve beeldvorming tegen te gaan? Ik ben er niet voor dat er een negatieve beeldvorming ontstaat over de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het is vandaag al een hele moeilijke opdracht voor hen. Als ze het niet goed doen, moeten we de correctheid hebben dat er wordt bijgestuurd. De ene huisvestingsmaatschappij doet het zeer goed, de andere doet het iets minder. Het kan niet zijn dat dit een vrijeleide is, maar wel dat er een controle is op de tekortkomingen naar aanleiding van leegstand of het niet aanpakken van een patrimonium. Hoe komen de bevindingen van de visitatiecommissie bij de respectieve media terecht? Ik denk dat dat via de site gaat, aangezien men alle verslagen daar kan downloaden.

Minister, gaat u akkoord met wat de VVH stelt, namelijk dat de budgetten voor het behalen van de renovatiedoelstellingen ontoereikend zijn? Men zegt soms dat er veel leegstand is en dat die er is gekomen omdat men die panden wil aanpakken om te renoveren. Als er dan geen budgetten zijn, vraag ik me af wie er de schuldige is. Minister, ik zou hier graag een antwoord op krijgen om klaarheid te brengen in dit dossier.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, in het verleden hebben we meermaals aangegeven dat er een aantal methodologische problemen zijn met die visitaties. Ik zal er drie opsommen.

Ten eerste, er ontbreekt een quotering 'voldoende' in de schaal van de begroting. Men gaat van 'goed' onmiddellijk naar 'voor verbetering vatbaar', waardoor je bij wijze van spreken minstens zes op tien moet halen om te slagen. Eigenlijk is alles wat niet uitstekend is, voor verbetering vatbaar, dus de quotering ook.

Ten tweede, per prestatieveld formuleert de visitatiecommissie een eindoordeel. Dit komt overeen met de laagste score die is toegekend voor een van de operationele doelstellingen die tot het prestatieveld behoren, ongeacht of je voor alle andere operationele doelstellingen de quotering 'uitstekend' behaalt. Hier zou men moeten werken met een gemiddelde score over het geheel van de operationele doelstellingen. Dat zou een veel correctere weergave zijn van dat prestatieniveau.

Ten derde, hoewel uit die pilootvisitaties bleek dat het wenselijk was zo veel mogelijk met echt onafhankelijke deskundigen te werken, heeft men in de praktijk – ik vermoed dat u dat

hebt gedaan om financiële redenen – beslist om hoofdzakelijk te werken met ambtenaren of met mensen die een band hebben met het woonbeleid. Dat betekent dat de expertise niet altijd even objectief is en vaak zelfs niet empirisch onderbouwd.

Volgens mijn informatie hebt u als minister twee sociale huisvestingsmaatschappijen een bijkomend verbeterplan opgelegd terwijl dat niet zo was voorgesteld door de visitatiecommissie. Ik heb de nota over het nieuwe herkenningsbesluit nog eens helemaal doorgenomen, en dan stel ik vast dat het de bedoeling was om vanaf de tweede visitatie, waarbij nog steeds dezelfde problemen werden vastgesteld, op te treden.

Nu komt men blijkbaar op die eigen nota's terug, zodat natuurlijk de vertrouwensband die nodig is om op een open manier met die visitatiecommissies te werken, zeer zwaar is geschaad. In dat licht vind ik wat de voorbije maanden is gebeurd, toch wel betreurenswaardig. Ik geloof in het instrument van de visitatie, omdat ik dat ken van het onderwijs en dat een positief instrument is. Alleen heeft men hier de bal compleet misgeslagen.

De voorzitter: De heer Yüksel vraagt nog het woord. Dan hebben we alle fracties van CD&V gehad. (*Gelach*)

De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Alle fracties? Alle leden.

Minister, het is goed dat er een kwaliteitscontrole van de sociale huisvestingsmaatschappijen plaatsvindt. Dat is belangrijk, ook met het oog op de klantentevredenheid en dergelijke. Dat kunnen we alleen maar toejuichen. Driekwart van die sociale huisvestingsmaatschappijen voldoen aan de criteria. Ze scoren goed tot uitstekend. Dat moeten we ook mee in overweging nemen in de beeldvorming. Het zijn vooral kleine huisvestingsmaatschappijen die tegen de lamp lopen. Door de hele sector op die manier in een slecht daglicht te stellen, bewijst men al die mensen die daar elke dag werken voor het recht op wonen, geen dienst. Ook voor de klanten is dat absoluut belangrijk.

U hebt voor een aantal maatschappijen een verbeterplan opgemaakt. Tegen wanneer moeten die maatschappijen klaar zijn met hun huiswerk? Welke stappen gaat u zetten en welke conclusies zult u finaal trekken uit deze visitaties?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, geachte leden, dit gaat over de doorlichting van sociale huisvestingsmaatschappijen, waarbij de prestaties worden gemeten en beoordeeld. Die bestaat uit twee onderdelen. Dat is niet onbelangrijk. Er zijn de objectieve cijfergegevens, zoals het aantal woningen, de leegstand, de huurachterstanden en de financiële gegevens. Er wordt echter, zoals mevrouw Van Volcem zei, ook duidelijk rekening gehouden met de specifieke context van de sociale huisvestingsmaatschappij. Om die goed te kunnen vatten, begeeft een commissie zich telkens ter plaatse, voor een driedaags bezoek. Voor alle duidelijkheid, het gaat niet over onderzoek over wat de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) al checkt, namelijk of de sociale huisvestingsmaatschappij de regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur naleeft. Neen, het gaat heel specifiek om een kritische spiegel die wordt voorgehouden opdat de sociale huisvestingsmaatschappij haar prestaties zou kunnen verbeteren. Dat is een eerste doel, en het belangrijkste, als u het mij vraagt. Het tweede doel is het informeren van het publiek over die vaststellingen. Dat is ook belangrijk. Transparantie is zeker nodig op dat vlak, lijkt me. Het derde doel is het ontdekken van goede praktijkvoorbeelden, zodat maatschappijen van elkaar kunnen leren. Het vierde doel is het evalueren van de realisatie van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.

De visitatieraad is samengesteld uit een voorzitter en 12 visitatoren. Daaruit wordt telkens een visitatiecommissie, een team van 3 visitatoren samengesteld, met een expert met

betrekking tot de sociale aspecten, een financieel expert en een expert op het vlak van vastgoed en woonprojecten. De mensen die uiteindelijk deel uitmaken van die commissie, zijn door een strenge selectieprocedure gegaan, die vanzelfsprekend in alle correctheid en objectiviteit is verlopen. Er zijn 100 sociale huisvestingsmaatschappijen te visiteren tegen eind 2016. Jaarlijks gaat het dus om 25 sociale huisvestingsmaatschappijen. Concreet vonden in november en december 2012 de eerste 12 visitaties plaats. Het ging om 11 huurmaatschappijen en 1 koopmaatschappij, van klein naar groot. De kleinste maatschappij had ongeveer 500 woningen in beheer, de grootste 5000.

Bij elke visitatie worden in de praktijk zes prestatievelden beoordeeld, waarbij voor elk veld een set operationele doelstellingen wordt gecheckt. Dat gaat bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van die woningen, de betaalbaarheid, het sociaal beleid, de interne werking, de financiële leefbaarheid en ook de klantvriendelijkheid. Vooraf gebeurt er dus een volledige doorlichting van de sociale huisvestingsmaatschappij aan de hand van objectieve cijfers, maar tijdens het driedaagse bezoek tracht de visitatiecommissie werkelijk in te schatten wat de lokale context is. Er wordt dus gesproken met lokale beleidsverantwoordelijken, met mensen van de gemeente, van het OCMW, met welzijnswerkers. Het doel is het bredere verhaal achter de cijfers te kennen, door niet enkel te kijken naar die prestaties die worden weergegeven in de cijfers per huisvestingsmaatschappij.

Na de visitatie wordt op basis van die cijfers, die gesprekken en die persoonlijke bevindingen van de visitatoren een rapport opgemaakt. Dat rapport bevat een beoordeling van alle operationele doelstellingen. Daarin worden verbeterpunten benoemd en er worden aanbevelingen gedaan aan de sociale huisvestingsmaatschappij en/of de overheid. Op dat moment formuleert de visitatiecommissie ook al een eerste advies. Op dat ogenblik is het al mogelijk dat de resultaten zo slecht zijn dat men onmiddellijk oordeelt dat een verbeterplan nodig is, ongeacht het antwoord dat de maatschappij formuleert op het verslag. Dat was het geval bij een van die twaalf maatschappijen. Elk van die sociale huisvestingsmaatschappijen heeft op dat moment het rapport ontvangen en heeft zelf een plan van aanpak kunnen overmaken, waarin ze zelf aangeeft wat ze wil doen met dat rapport, hoe ze die punten werkelijk wil aanpakken. Ze maken die antwoorden dan over aan mij, alvorens ik een eindbeslissing neem over de vraag hoeveel verbeterplannen er nodig zijn. Ook indien de replieken van maatschappijen niet volstaan, moet er vanzelfsprekend een verbeterplan worden opgelegd. Geeft een maatschappij er zelf blijk van een dergelijk advies van de visitatiecommissie ernstig te nemen, dan behoeft ze vanzelfsprekend geen verbeterplan.

Als wordt vastgesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar werking op een aantal specifieke punten kan verbeteren, krijgt ze daarvoor ondersteuning van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), in de vorm van gerichte informatiesessies. Dat wordt dan warm aanbevolen aan die SHM's maar niet verplicht. Als wordt vastgesteld dat een SHM op verschillende vlakken slecht scoort, dan kan zij worden verplicht om een verbeterplan op te maken waarin zij aangeeft hoe ze op korte termijn werk maakt van die problemen. Als dat verbeterplan niet of niet tijdig wordt ingediend of als dat verbeterplan onvoldoende of onhaalbaar is, dan kunnen er ook maatregelen worden opgelegd. In dat geval kan een visitatie worden vervroegd, kunnen wij de SHM verplichten een beroep te doen op externe bijstand, kunnen wij een externe bestuurder aanstellen, kunnen wij de activiteiten tijdelijk laten uitbesteden, of kunnen wij een verplichte samenwerking met een andere SHM opleggen.

Dat is natuurlijk nog niet de stand van zaken vandaag. Wanneer er vandaag verbeterpunten zijn, dan verwachten wij vooral een stevig antwoord van de maatschappij, tenzij de algemene situatie zo slecht is dat er a priori een verbeterplan nodig is, waarin zij zegt waar er verbeterpunten mogelijk zijn. Zij onthoudt de aanbeveling van de visitatiecommissie om die problemen aan te pakken. Dat is het antwoord dat wij redelijkerwijs mogen verwachten.

Als dat antwoord niet wordt bezorgd of onvoldoende is, dan wordt geoordeeld dat er alsnog een verbeterplan wordt opgelegd.

Op 30 mei heb ik een beslissing genomen over die eerste twaalf rapporten. Die beslissing is op dat moment ook gecommuniceerd. Vooraf werden die maatschappijen vanzelfsprekend ook ingelicht over dat rapport en mijn beslissing die publiek zou worden gemaakt. Dat is gebeurd op de website van het agentschap Wonen. Dat is bovendien helemaal conform het Erkenningenbesluit gebeurd.

Op die dag heb ik ook samen met de voorzitter van de Visitatieraad, de heer Van Bortel, de pers ingelicht. Tijdens die persvoorstelling zijn heel duidelijk de doelstellingen van de visitaties uiteengezet. Er is ook duidelijk gemaakt dat het op dit moment gaat over twaalf gevisiteerde SHM's. Die twaalf zijn niet samengesteld op basis van een vorm van relevante steekproef. Men mag die dus niet zien als een staalkaart van de SHM's in Vlaanderen.

Zonder die conclusies te kunnen veralgemenen naar de sector, was het duidelijk dat bij die eerste twaalf gevisiteerde maatschappijen, twee derde van de operationele doelstellingen goed gewaardeerd werden, 10 procent zelfs uitstekend. Mevrouw Heeren, men kan niet per definitie enkel uitstekend of voor verbetering vatbaar krijgen. Twee derde van de scores waren simpelweg goed. Men hoeft dus niet per se uitstekend te halen om niet voor verbetering vatbaar te krijgen.

Onvoldoendes worden nog niet uitgedeeld tijdens de eerste ronde. Dat gebeurt pas tijdens de tweede ronde wanneer men na vier jaar of versneld terugkeert. Als we dan zien dat er niets is gedaan aan de problemen, dan kan men wel een onvoldoende krijgen. Nu noemt men dat voor verbetering vatbaar, omdat het vanzelfsprekend de eerste keer is dat men langskomt en men dat niet noodzakelijk in een al te negatief daglicht wil stellen.

De hoogst scorende maatschappij had voor 19 operationele doelstellingen goed en voor 3 zelfs uitstekend. De minst goed scorende maatschappij had voor 17 onderdelen van de 22 de score voor verbetering vatbaar en voor de 5 andere goed. Er waren belangrijke verschillen, ook in de prestaties van de huisvestingsmaatschappijen die zijn gevisiteerd.

Er is duidelijk en nadrukkelijk gesteld, ook tijdens die persontmoeting, dat de overgrote meerderheid van de gevisiteerde huisvestingsmaatschappijen prima werk aflevert maar vanzelfsprekend nog wat verbeterpunten heeft. Slechts een aantal maatschappijen hebben een verbeterplan nodig, waarvan een omdat vrij objectief vaststelbaar is dat de maatschappij het niet goed doet en twee andere omdat het antwoord dat zij hebben gegeven op de aanbevelingen van de Visitatieraad, onvoldoende stevig was om ervan uit te kunnen gaan dat zij effectief werk willen maken van die verbeteringen.

Wat ook opvalt, is dat de goed gewaardeerde onderdelen vaak te maken hebben met de traditionele taken van SHM's, dus het bouwen van woningen en het verwerven van gronden, en dat de minder goed gewaardeerde onderdelen zaken betreffen als de begeleiding en ondersteuning van huurders, het ontbreken van tevredenheidsspeelingen bij huurders.

Om u een idee te geven van de eerste twaalf visitaties, zonder uit te gaan van grote representativiteit van de verschillen in scores, wil ik ook meegeven dat de allerkleinste maatschappijen het moeilijker hadden om op de totaliteit van de domeinen goed te scoren. Dat zou te verklaren kunnen zijn doordat men het met minder personeel moet stellen. Niet iedereen kan overal specialist in zijn. Dat zijn de nadelen van een kleinere organisatie. Nogmaals, het gaat om twaalf van de honderd SHM's. Dit zijn dus nog geen grote, algemene conclusies over SHM's in het algemeen.

Negen van de twaalf SHM's doen het goed tot zelfs zeer goed. Eén maatschappij deed het echt niet goed. Twee andere hadden nood aan wat extra begeleiding en ondersteuning om de verbeterpunten aan te pakken. De drie SHM's die een verbeterplan kregen opgelegd, hebben nu drie maanden tijd om er een te maken. Dat is geen sanctie in de zin van een straf, het is

een vraag om een plan op te maken om iets te doen met de resultaten van de Visitatieraad. Ik betreur dan ook dat een verbeterplan, dat overigens de naam ‘verbeterplan’ heeft gekregen en niet straf of zo, zo negatief wordt ervaren.

Voor alle duidelijkheid, ik maak de koppen niet van de krantenartikels, maar een verbeterplan is een plan om te verbeteren op de punten waarop je nog kunt verbeteren. Men krijgt daarvoor absoluut bijstand en hulp van de VMSW. De bedoeling is dat in het verbeterplan concrete doelstellingen en acties worden geformuleerd volgens het SMART-principe. Ze moeten dus specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden worden geformuleerd en duidelijk worden gekoppeld aan de aanbevelingen in het rapport. Met andere woorden, we vragen dat enkel daarop wordt gereageerd. Wat kon je beter doen? De aanbevelingen zijn geformuleerd? Hoe wilt u dat aanpakken? Daarvoor kan men perfect een beroep doen op de VMSW voor ondersteuning op gestructureerde wijze.

Het is, voor alle duidelijkheid, mijn opdracht om die visitaties au sérieux te nemen. Het is zeker niet zo dat huisvestingsmaatschappijen geen tijd hebben gekregen om te reageren. Afhankelijk van de maatschappij en het moment waarop ze is gevisiteerd, hebben ze tussen de twee en vier maanden de tijd gekregen om het rapport te lezen en een antwoord te formuleren. Dat is voldoende. Ik ben dus niet snel overgegaan tot het nemen van beslissingen. Ik heb de SHM's echt de tijd gegeven om een antwoord te formuleren. Op basis van de kwaliteit van die antwoorden is dan beslist of er verder nog een verbeterplan zou moeten worden opgelegd of niet.

U moet ook weten dat op dat moment in de procedure de Visitatieraad niet nogmaals aan mij adviseert. Op dat moment is het dus aan mij en de diensten die mij adviseren, om na te gaan of die antwoorden kwaliteitsvol genoeg zijn, en als dat niet zo is, om extra verbeterplannen op te leggen. Dat is ook zeer duidelijk zo toegelicht door de heer van Bortel.

In de perstekst van de VVH lees ik dat men zich heel negatief uitlaat over het feit dat de resultaten publiek zijn gemaakt. Wij hebben geen traditie in openheid in dat soort onderzoeken. Ik vind die openheid nochtans zeer belangrijk. Transparantie is nodig. Men werkt tenslotte met klanten. Het is niet omdat het de overheid is die een dienst aanbiedt, dat die resultaten niet publiek zouden mogen worden gemaakt. Ik heb een tijdlang, als minister van Consumentenzaken, ook zeer consequent elk onderzoek dat daar werd gevoerd in private sectoren, publiek gemaakt. Het is zeer belangrijk dat mensen die informatie kunnen krijgen en weten wat de precieze staat is waarin huisvestingsmaatschappijen zich bevinden.

Ik betreur evenwel met u dat er in de berichtgeving weinig focus is gelegd op het goede nieuws, en veel meer op het slechte nieuws. Neemt u van mij aan dat beide aspecten zeer duidelijk aan bod zijn gekomen in de berichtgeving. De heer van Bortel heeft daar ook zeer streng over gewaakt, omdat hij beseft dat het belangrijk is dat maatschappijen de Visitatieraad zien als een hulpmiddel op weg naar een betere dienstverlening, in plaats van een groep mensen die men liever niet ziet komen.

Maar zoals u wellicht al eerder hebt meegemaakt, is slecht nieuws vaak meer nieuws dan goed nieuws, en is het positieve aspect – die maatschappijen die het goed doen – soms wat ondergesneeuwd geraakt. Ik moet wel zeggen dat daar in de lokale edities van de kranten zeer veel aandacht voor is geweest. Ik zou niet durven zeggen dat Het Belang van Limburg een lokale editie van een krant is, het is een krant op zich, maar daarin werd bijvoorbeeld een hele pagina besteed aan het feit dat Ons Dak zo fantastisch scoort, dat wij zelfs willen proberen om goede praktijken van Ons Dak bij uitbreiding te laten toepassen door andere huisvestingsmaatschappijen.

Dat staat overigens ook in de aanbevelingen van de Visitatieraad. Men beveelt daar aan om na te kijken of de module ‘Financiële planning’ van Ons Dak niet bruikbaar is voor andere SHM's. Men wil ook graag het samenwerkingsmodel dat in Limburg is georganiseerd tussen

een aantal huisvestingsmaatschappijen, promoten in andere regio's. Dat is dan ook wel weer zeer duidelijk weergegeven in de pers.

Laten we dus zeggen dat een aantal overkoepelende, samenvattende artikelen inderdaad meer nadruk hebben gelegd op de verbeterpunten en de nood aan verbetering, maar dat er in lokale edities zeer duidelijk aandacht is geweest voor de prestaties van individuele SHM's, waarbij zowel de goed presterende in de bloemetjes zijn gezet, als de maatschappijen die het helaas wat minder doen, die bevindingen hebben teruggevonden in hun krant. Het was dus niet enkel negatief, maar het klopt vanzelfsprekend dat krantenkoppen soms wat meer focussen op de negatieve aspecten.

In de rapporten komen ook aanbevelingen aan de Vlaamse diensten voor. Ik heb gevraagd om die gebundeld te onderzoeken. Een aantal eerste aanbevelingen gaan bijvoorbeeld over de ontwikkeling van scenario's rond levenslang wonen, de betere ondersteuning van uitbreidingsprojecten, het bieden van meer mogelijkheden aan SHM's om woningen los van openbare verkopen te verkopen. Rond dat laatste hebben wij trouwens al iets gedaan: we hebben recent goedgekeurd dat er een andere procedure mogelijk is, namelijk via biedingen onder gesloten omslag.

Ook dat is vanzelfsprekend een belangrijk aspect van de visitaties. Ook onze diensten kunnen goed leren uit de vragen van huisvestingsmaatschappijen.

Ik kom tot de bezorgdheden rond renovatiewerken. Als een huisvestingsmaatschappij een degelijke planning opmaakt, en een werk kan nog niet op de planning worden opgenomen omdat het geen prioritair werk is, wordt er uiteraard niet met de vinger gewezen naar die huisvestingsmaatschappij. Er zijn wel een aantal maatschappijen – herinner u de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting – die decennialang geen fatsoenlijke planning hebben gemaakt. Op een bepaald moment, wanneer de Vlaamse overheid vraagt om alles in kaart te brengen, moet men dan vaststellen dat bijna de helft van het patrimonium dusdanig verkommerd is dat men zich moet afvragen of het überhaupt nog gerenoveerd kan worden.

Op dat moment is er natuurlijk wel een belangrijk aandachtspunt weggelegd voor de Visitatieraad. Maar dat gaat er, voor alle duidelijkheid, over of men wel een manier van plannen heeft, of men een beetje vooruitkijkt. De meeste maatschappijen doen dat, maar helaas gebeurde het in het verleden niet altijd overal, en dan wordt dat aspect ook aangestipt. Maar nogmaals: dat er maatschappijen zijn die dat niet goed doen, betekent niet dat dé huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen het niet goed zouden doen. Ik heb dat nooit op die manier gezegd en zal dat ook nooit doen.

Ik begrijp de kritiek van mevrouw Heeren over de experten in de Visitatieraad niet helemaal. Die is heel divers samengesteld, er zijn zelfs experten uit Nederland aangetrokken. De voorzitter bijvoorbeeld is een prof uit Nederland. Dat is net om te waken over die objectieve oordelen. Men moet zeker niet de indruk hebben dat het allemaal betrokken partijen zijn. Er zijn mensen bij uit de privésector, mensen uit de sector van het wetenschappelijk onderzoek, er zit een OCMW-secretaris in. De raad is dus echt vrij divers samengesteld, na een toch wel strenge selectie, want er waren veel kandidaten. Ik heb dus absoluut niet de indruk dat er een probleem is met de kwaliteit van de experten. Mochten we evenwel een concrete klacht hebben over een of meerdere visitatoren, dan mag u mij die altijd overmaken. Ik zal die zeker deskundig laten onderzoeken. Ik heb het gevoel dat die raad zeer correct is samengesteld.

De methodologie is gekozen om de aandacht van de SHM te vestigen op wat vatbaar is voor verbetering. U zegt dat een gemiddelde score goed zou zijn om een maatschappij niet te hard met de vinger aan te wijzen. Ik wil gerust bekijken of dat eventueel kan. Het is niet de bedoeling van de Visitatieraad om een eindoordeel te vellen over een SHM, maar net om te zeggen op welk punt ze goed bezig is, op welk punt de raad iets van haar kan leren en op welk punt er meer begeleiding of een andere aanpak vereist is. De Visitatieraad heeft dus maar nut wanneer zij zich op verschillende punten een specifiek oordeel kan vormen.

Maar mocht u denken dat, wanneer wij die aanpak kunnen aanhouden, er bijkomend een soort van eindoordeel gewenst is, wil ik de Visitatieraad altijd vragen om dat in overweging te nemen. Ik ben er zeker niet tegen. Het kan misschien aanduiden dat het niet enkel kommer en kwel is. Maar, voor alle duidelijkheid: wat verbeterd moet worden, dient wel te gebeuren. Daarom zou ik toch graag die specifieke scores willen houden op die specifieke onderdelen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor uw uitvoerige toelichting. We kunnen en mogen de objectiviteit van de onderzoeken niet in twijfel trekken. We mogen verder de resultaten zeker niet minimaliseren. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben nog altijd de taak zich te focussen op de bescherming van een sociale huurder. Door die visitaties en die aanpak blijkt dat u daar werk van wilt maken. U weet dat ik er ook altijd naar heb gestreefd. Ik vind het een goed systeem om via die visitaties en verbeterplannen te streven naar een betere sociale huisvestingsmaatschappij.

Ook al doet 75 procent van de sociale huisvestingsmaatschappijen het goed, we mogen niet vergeten dat een vierde gebuisd is. Daar mogen we de ogen niet voor sluiten.

Ik begrijp de bezorgdheid van sommige collega's die zeggen dat een hele sector onderuit wordt gehaald en dat de goed werkende maatschappijen onderuit worden gehaald door de slecht werkende. Maar in feite, minister, is dat in elke sector zo. Er moet maar ergens één iemand iets verkeerd doen en een hele sector wordt onderuitgehaald. U geeft terecht aan dat de media wel wat focussen op die slecht werkende maatschappijen. Vorige week hebben we ook de besprekingen gehad over de woningkwaliteit. Daarbij werd ook gefocust op de krotten en de huisjesmelkers. We hebben gezien dat er 'slechts' 900 zijn op de 400.000 die uiteindelijk wel een goed resultaat hebben. U merkt dat de media vaak focussen op wat kan worden verbeterd, wellicht om een betere verkoop te hebben.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Ik dank u voor uw uitgebreid antwoord, minister. Ik ben het ermee eens dat de maatschappijen die wat minder scoren het visitatierapport moeten zien als een kans tot verbetering. De boodschap zal goed aangekomen zijn.

Ik ben blij dat de Vlaamse overheid zal zorgen voor de nodige ondersteuning en eventueel aanpassingen zal doen, denk maar aan levenslang wonen of openbare verkoop waar de aanpassing reeds gebeurde. Dat zijn belangrijke stimuli voor de maatschappijen die deze ondersteuning tot nu toe niet kregen.

U hebt ernaar verwezen, slechts een vierde scoort minder goed, heeft verbeterpunten en moet een verbeterplan opstellen. Zo kwam de hele sector negatief in beeld. Dat is heel spijtig.

Bij de maatschappij die mij contacteerde, zijn de scores niet helemaal ondermaats. Maar ik geef toe dat ze wel degelijk geschrokken waren van uw brief, vandaar deze vraag om uitleg. Het positieve is dat ze nog alle kansen krijgen. Als ze positief meewerken, komt het goed. Onze doelstelling is goed werkende, goed draaiende SHM's.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, we verschillen vaak van mening wat het woonbeleid betreft. Maar de controles van de sociale huisvestingsmaatschappijen vind ik wel goed. Als een SHM veel middelen krijgt om haar maatschappelijke taak te volbrengen, is het maar normaal dat de minister controleert of die taak goed wordt uitgevoerd. Sommige maatschappijen hebben het goed gedaan en zijn positief in de pers gekomen. Dat wil zeggen dat de maatschappijen af en toe gecontroleerd moeten worden om dan verder goede stappen te zetten in de juiste richting.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Dat onderzoek is zeker belangrijk. Zonder de indruk te willen wekken dat alles kommer en kwel is, wil ik de rapporten ernstig nemen. Er zijn negatieve punten. Ik hoop dat iedereen zich op die manier kan vinden in de doelstellingen en de manier waarop die worden toegepast via de Visitatieraad. Zo'n kwaliteitscontrole zal altijd een gevoelige kwestie blijven, maar ze zal altijd nodig blijven, ook bij overheidsinstellingen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Conclusie, minister, u hebt al veel initiatieven genomen rond het verhogen van de kwaliteitseisen. Misschien moeten we de sociale huisvestingsmaatschappijen eens vragen of ze met de huidige middelen hun taakstelling kunnen vervullen.

In elk geval, u hebt een signaal gegeven en daarmee toont u dat het u ernst is. Misschien is dat net de drive voor de volgende SHM's die worden onderworpen aan de visitaties. Misschien gaan ze het nu beter doen. Ik kijk met belangstelling uit naar de volgende rapporten.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

■