



Vlaams
Parlement

vergadering **C255 – WON23**
zittingsjaar 2012-2013

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 27 juni 2013

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de conclusies van het jaarlijks rapport van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid in het kader van de Europa 2020-strategie - 1877 (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 het tekort aan financiële middelen voor de renovatie van het sociaal woonpatrimonium - 1992 (2012-2013)	4
Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de oprichting van het Huurgarantiefonds - 1993 (2012-2013)	8
Vraag om uitleg van mevrouw Mieke Vogels tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het kritische advies van de Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit Sociale Huur - 2013 (2012-2013)	11
Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over elektriciteitsoverschotten - 1998 (2012-2013)	18
■	

Waarnemend voorzitter: mevrouw Griet Coppé

Vraag om uitleg van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de conclusies van het jaarlijks rapport van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid in het kader van de Europa 2020-strategie - 1877 (2012-2013)

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, het jaarlijkse rapport van de Federale Overheidsdienst (FOD) Sociale Zekerheid, in het kader van de Europa 2020-strategie, stelt dat de economische en financiële crisis vooral de situatie van kinderen en de gezinnen waarin ze opgroeien, verslechtert. Opvallend is dat de toename van het risico op armoede of sociale uitsluiting zich uitsluitend bij huurders toont. Het is dus belangrijk dat sociale huisvesting zorgt voor een beperking van het risico op armoede. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de private huurmarkt en de publieke huurmarkt via de sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's en sociale verhuurkantoren.

De Vlaamse Regering zet in op betaalbaar wonen door nieuwbouw van sociale huisvesting, 43.000 woningen tegen 2023, met huurderssubsidies voor wie langer dan vijf jaar op de wachtlijst staat, een bijkomend woningaanbod via de sociale verhuurkantoren. Ze maakt ook bijkomende middelen vrij voor renovatie van sociale woningen. Recent hebben we een met een ontwerp van decreet een aantal wijzigingen goedgekeurd. We hebben onder meer voorzien in de mogelijkheid om 6000 bijkomende bescheiden woningen te realiseren.

– *De heer Jan Penris, voorzitter, treedt als voorzitter op.*

Volgens het jaarverslag 2012 van de huurdersbonden stegen de huurprijzen sneller dan de index, een vaststelling die voor de laatste vijf jaar wordt gemaakt. Het niveau van onbetaalbaarheid wordt nu bereikt. Steeds meer mensen vinden geen huurwoning voor minder dan 400 euro per maand. De huurprijzen staan niet los van de economische crisis, oplopende werkloosheid, vooral bij jongeren, stabilisatie van de lonen en/of daling van het gemiddelde beschikbare inkomen. Als er niet aan die kant van het probleem wordt gewerkt, zal de toestroom naar de publieke sector aanhouden of nog toenemen.

Minister, wat kan de Vlaamse Regering doen voor wie niet in aanmerking komt voor een sociale woning en voor de mensen voor wie de private huurmarkt onbetaalbaar wordt? Wat is de stand van zaken betreffende de objectivering van de huurprijzen?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Ik vind de vraag van de heer de Kort weliswaar terecht, maar we zijn hier de voorbije weken al uitvoerig ingegaan op de problematiek van de huurprijzen op de private markt. Deze vraag vind ik dan ook veeleer passen in wat wij al besproken hebben. Er is tijdens de besprekingen duidelijk gebleken dat het niet alleen een kwestie is van huurprijzen die te hoog zouden zijn. Er is immers ook de vraagstelling voor de private verhuurder van een fair rendement. Er is toen min of meer geconcludeerd dat het ook een discussie is rond het inkomensgevee en de woonkost.

Ik vind dat de eerste vraag van de heer de Kort een open deur intrapt. We hebben daar immers al veel over gesproken. Ik ben benieuwd of de minister daar nog iets aan kan toevoegen.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik zal geen grote verrassingen vertellen, omdat we de voorbije twee weken inderdaad al een heel lang debat hebben gehouden.

Het klopt dat de inkomensgrenzen voor sociaal wonen niet meer stroken met de realiteit, vandaar ook het voorstel om ze te verhogen. Zodra het besluit van de Vlaamse Regering rond bescheiden wonen is goedgekeurd, zullen sociale huisvestingsmaatschappijen bescheiden

woningen kunnen bouwen voor gezinnen die net boven die aangepaste inkomensgrenzen uitkomen.

De huurschatter staat online. Die is gebaseerd op heel wat wetenschappelijke gegevens omtrent prijszetting. Het goede aan de tool is dat er bovendien een econometrisch model aan ten grondslag ligt, dat zichzelf updatet met de ingevoegde gegevens en op basis daarvan ook extra analyses maakt, wat ons meer zicht zal geven op de totaliteit van de huurmarkt, de accuraatheid van de gegevens, de evolutie ervan en zo meer. Daar kunnen we op middellange termijn dus ook zeer veel informatie uit halen.

Wij bereiden de bevoegdheidsoverdracht, zoals voorzien in de zesde staatshervorming, voor, waarbij de huurwetgeving naar Vlaanderen overkomt. Elke wijziging die we zouden willen doen aan de wetgeving rond huren, moet vanzelfsprekend ingebed zijn in die hele bevoegdheidsoverdracht, via die Vlaamse huurwetgeving.

Die overdracht wordt grondig voorbereid, onder andere via een onderzoeksopdracht aan het Steunpunt Wonen. Men biedt op twee soorten vragen een antwoord. Ten eerste: hoe komt de bevoegdheidsoverdracht en de inbedding ervan binnen de Vlaamse regelgeving tot stand? Wat zijn de randvoorwaarden voor de integratie van het federale huurrecht in de Vlaamse regelgeving? Waar moeten wij als regelgever rekening mee houden? Het tweede luik van het onderzoek gaat over de evaluatie van de huidige federale huurwet en de mogelijke verbeterpunten.

Op basis van die beide luiken in het onderzoek zal er een advies worden geformuleerd aangaande de wenselijke beleidsmatige aanpassingen. Het is wel mijn aanvoelen dat de uitvoering daarvan door het parlement en/of de regering in de volgende legislatuur vorm zal krijgen, wanneer de bevoegdheidsoverdracht ook werkelijk tot stand komt. Maar dit is alvast de manier waarop wij het zo goed mogelijk trachten voor te bereiden.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Bedankt, minister. Mevrouw De Waele, uiteraard is de problematiek hier al verschillende keren aangekaart, maar een aantal zaken evolueren altijd maar verder. Een belangrijke vaststelling uit dat rapport, minister, is dat huren voor heel veel mensen een minder groot risico op armoede betekent. De rol die sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren vervullen, is dus van ontzettend groot belang. We moeten zeker doorgaan op de ingeslagen weg.

Minister, vorige week was er in Gent een studiedag over de activering van de private huurmarkt. Er werd vooral uitgekeken naar de maatregelen die u gaat nemen, zoals bijvoorbeeld het Huurgarantiefonds. Dat fonds moet ervoor zorgen dat de toegang tot de huurmarkt voor financieel zwakkere bevolkingsgroepen wordt verhoogd. Het moet ervoor zorgen dat er meer financiële waarborgen, ook voor de verhuurders, kunnen worden gegeven. Minister, kunt u zeggen wanneer de uitvoeringsbesluiten van het Huurgarantiefonds er zullen zijn?

Minister Freya Van den Bossche: Mevrouw Coppé heeft een vraag om uitleg gesteld over het Huurgarantiefonds. Ik kan misschien dan op uw vraag antwoorden.

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 het tekort aan financiële middelen voor de renovatie van het sociaal woonpatrimonium - 1992 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, het is al verschillende keren aangehaald dat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) aan de alarmbel trekken omdat ze niet kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen door een tekort aan financiële middelen.

De Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen (KBM), die in de regio meer dan 3400 sociale woningen verhuurt, trekt aan de alarmbel. De renovatiebudgetten van de Vlaamse overheid werden sterk verhoogd, maar toch valt de KBM dit jaar uit de boot. De KBM wilde dit jaar in ruim 500 sociale huurwoningen renovaties uitvoeren voor meer dan 3 miljoen euro en dat lukt dus niet. De KBM stelt zelf een mogelijke oplossing voor, namelijk het renovatiebudget via verdeelsleutels per provincie toe te wijzen.

Over het financieringstekort voor renovatieprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben we al meermaals gedebatteerd. Elk jaar vernemen we via de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) of de SHM's zelf dat ze door het gebrek aan financiële middelen in de problemen dreigen te komen. Voor dit jaar was een budget van zo'n 140 miljoen euro beschikbaar, maar dat is ruimschoots onvoldoende om alle projecten te financieren. De maatschappijen vinden 400 miljoen euro extra noodzakelijk.

Met het tekort aan renovatiemiddelen dreigt er een paradox. Enerzijds worden er nieuwe sociale woningen gebouwd die aan de strengste energienormen voldoen, terwijl in dezelfde wijk nog oude woningen staan zonder centrale verwarming.

Minister, de uitdagingen voor de sociale huisvestingssector zijn niet min: het bestaande patrimonium klaarstomen voor 2020 en de sociale objectieven van het decreet Grond- en Pandenbeleid halen. Een degelijk onderbouwde visie en planning, zowel op korte als lange termijn is noodzakelijk. Welke maatregelen gaat u nemen om te voorzien in de renovatiebehoefte van het sociaal woningpatrimonium om de sociale huurders kwalitatief te kunnen huisvesten? Hoe kunt u uw beleid rijmen met het feit dat de nieuwbouwwoningen tot in de puntjes in orde zijn, terwijl een oude sociale woning in dezelfde straat nog niet eens over dubbele beglazing beschikt door het tekort aan renovatiemiddelen? Bent u het voorstel van de KBM genegen om renovatiebudgetten eventueel per provincie toe te wijzen? Waarom wel of niet?

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, het tekort aan financiële middelen voor renovatie van het sociale woningpatrimonium werd hier al meermaals besproken. Ik weet dat er bijkomende budgetten zijn vrijgemaakt. Minister, ik zou u willen vragen om niet in te gaan op het voorstel van de KBM om de budgetten per provincie te verdelen. Als het totale budget niet groter wordt, dan zullen er, met eender welke verdeelformule, tekorten en noden blijven. Men moet nu renovatieprojecten aanmelden waarna men op een programma komt. Dat is ook een manier van verdelen. We kunnen natuurlijk wel ondersteunen dat er bijkomende middelen zouden gaan naar de renovatie van sociale woningbouw.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, het is goed dat er extra middelen ter beschikking zijn gesteld voor renovatie. We moeten verder blijven zoeken naar creatieve oplossingen. Daarom is het goed dat er bescheiden woningen kunnen worden gerealiseerd. Het zou misschien ook mogelijk moeten kunnen zijn om renovatiehuurovereenkomsten af te sluiten. Ze vormen de enige uitzondering op de regel dat de huurwoning van in het begin moet beantwoorden aan alle vereisten van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid. Op dit moment geldt deze uitzondering niet voor de gewestelijke kwaliteitsnormering, waardoor het niet mogelijk is om een renovatieovereenkomst af te sluiten als de staat van het gehuurde goed niet in overeenstemming is met de Vlaamse kwaliteitsnormen. Misschien kan dat in de toekomst ook nog een aandachtspunt zijn.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, we hebben hierover al vaak gediscussieerd. Ik wil er voor alle duidelijkheid nog eens op wijzen dat voor het eerst sinds de naoorlogse periode op grote schaal structureel wordt gerenoveerd. Dit is al jaren aan de gang.

Nog voor mijn aantreden heeft deze commissie om een inventarisatie van de noden en om een meerjarenplanning gevraagd. Ik heb vrijwel onmiddellijk die opdracht gegeven. We hebben de SHM's duidelijk gemaakt dat we voor 2020 een plan van aanpak met betrekking tot de renovaties willen zien.

Die oproep heeft veel in beweging gezet. Enerzijds beschikken we hierdoor nu over een overzicht. Hierdoor beschikte ik over voldoende argumenten om voor die renovaties 500 miljoen euro meer te laten vrijmaken. Anderzijds zijn hierdoor op kortere tijd meer projecten ingediend dan er middelen beschikbaar zijn. We beschikken nochtans over bijna dubbel zo veel middelen als in de voorafgaande periode. Het gekke gevolg is dat we over een tekort aan middelen spreken, terwijl er eigenlijk nog nooit zo veel middelen zijn geweest. In elk geval wordt alles structureel aangepakt.

Mijn idee van de best mogelijke wijze om de middelen te verdelen, bestaat uit een prioriteitenlijst. Op de prioriteitenlijst die we nu hanteren, staan de gevaarlijke situaties op de eerste plaats. De dreigende onbewoonbaarheidsverklaringen komen het eerst aan de beurt. Dan volgen de wettelijke bepalingen waaraan gedurende dat jaar uitvoering moet worden gegeven. Vervolgens komen de dossiers waarvoor de subsidies, indien de werken niet zouden worden uitgevoerd, dat jaar zouden vervallen. Daarna volgen de dossiers die de mogelijkheid inhouden op basis van een uitbreiding van een bestaand dossier te gunnen. Op die manier kan het snel gaan. Bovendien zou dit voordeel vervallen indien we het later dan in dat jaar zouden doen. In de hieropvolgende dossiers is gedurende de afgelopen jaren een sterke leegstand gecreëerd om een grondige renovatie mogelijk te maken. Tot slot zijn er dan nog de dossiers waarvoor de bouwvergunning in het desbetreffende jaar zou vervallen.

Indien er daarna nog dossiers overblijven, kunnen we de middelen natuurlijk op basis van, bijvoorbeeld, een provinciale verdeelsleutel verdelen. Een renovatieproject is echter niet zozeer dringend vanwege de geografische ligging, maar vanwege de staat van de woningen. Daar moeten we dan ook voorrang aan geven.

Indien de prioriteiten zijn afgehandeld, ben ik vanzelfsprekend bereid om voor een geografisch billijke en redelijke verdeling te zorgen. Wat het resterend budget betreft, ben ik het er dan ook mee eens dit veeleer op een logische basis dan enkel met een provinciale verdeelsleutel te verdelen.

Wat de renovatieovereenkomsten betreft, is het euvel al aangehaald. We mogen geen woningen verhuren die niet aan de Vlaamse Wooncode voldoen. Ik vind het niet evident zelf te beslissen of het wenselijk vind dit al dan niet te veranderen. Dat is een heel moeilijke keuze.

Ik heb dit punt laten opnemen in het onderzoek dat het steunpunt nu met betrekking tot de overdracht van de federale huurwetgeving uitvoert. Ik heb om een evaluatie en om antwoorden op een aantal vragen gevraagd. Dit is een van die vragen. Is het wenselijk ook met dergelijke overeenkomsten te kunnen werken? Ik ben er niet a priori tegen. Ik durf dit echter ook niet zonder enig wetenschappelijk onderbouwd onderzoek te beslissen. Ik veronderstel dat iedereen kan begrijpen waarom ik dit geen evidente keuze vind. We zouden op die manier immers een precedent scheppen. Het is niet evident woningen te verhuren die niet aan de Vlaamse Wooncode voldoen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: De analyse van de minister lijkt me heel juist. We moeten de renovatiebudgetten niet aan de hand van een provinciale of geografische verdeelsleutel verdelen. We moeten naar de staat van de woningen zelf kijken.

Mevrouw Coppé, ik wil toch nog even verduidelijken dat het niet om mijn voorstel gaat. Ik wilde gewoon weten wat de minister van dit voorstel vindt.

Er zijn momenteel heel wat problemen. Dat is niet de schuld van de minister. De minister is pas vier jaar voor deze materie bevoegd. De oorzaak van de grote kwaliteitsproblemen van bepaalde SHM's is evenwel dat ze al een aantal jaren in hun onderhoudsplicht tekortschieten. Ze hebben zich op dat vlak niet als een goed beheerder of een goed huisvader gedragen.

Er zijn hier en daar grote problemen. Eergisteren is in de krant nog een artikel verschenen. Blijkbaar laat WoninGent het na chauffages te repareren. We hebben deze week in Panorama schrijnende toestanden kunnen zien. Appartementen met schimmel op de muren of met afvallende tegels worden aan sociale huurders verhuurd. Dergelijke zaken komen steeds meer in de kijker.

De minister gebruikt in verband met de renovatiebudgetten een prioriteitenlijst op basis van de staat van de woningen. Op die manier belonen we misschien SHM's die in het verleden in het onderhoud zijn tekortgeschoten. Ze komen op een prioriteitenlijst te staan. De SHM's die al jaren in een treffelijk onderhoud hebben voorzien, komen op die manier wat in de verdrukking. Dit is eigenlijk zeer paradoxaal. We belonen de SHM's die in het onderhoud zijn tekortgeschoten met bijkomende middelen. *(Opmerkingen van de voorzitter)*

Ik wil nog even op de renovatiebudgetten ingaan. Er wordt voorgesteld woningen te verhuren die niet aan de Vlaamse Wooncode voldoen. Op dat vlak kan ik de minister volledig volgen. Op die manier zouden we de deur openzetten om niet-kwaliteitsvolle woningen te verhuren. Het lijkt me terecht hier eerst grondig over na te denken.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, uiteraard is het de bedoeling om met die renovatiehuurovereenkomsten niet op de reguliere huurmarkt te werken. Het gaat hier over een bepaald gedeelte van woningen dat je anders als sociale huisvestingsmaatschappij, wegens het tekort aan budgetten, gewoon zou verkopen op de openbare markt. Hier wordt eigenlijk gekeken of het niet mogelijk is om te werken met de formule van bescheiden wonen. Op die manier kun je toch een gedeelte behouden voor het sociale, en weet de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt, ook heel goed wat ze dient te doen.

Ik zou ook voorstellen dat de renovatieverplichtingen binnen een periode van drie jaar gerealiseerd moeten worden. Er moet ook een keuze gemaakt worden voor het patrimonium waar enkel kleine renovaties noodzakelijk zijn, en niet waar er zwaar en structureel moet worden ingegrepen. Het is misschien ook mogelijk om daar proeftuinen en kleinschalige experimenten mee van start te laten gaan.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik ken het voorstel, maar ik durf nu nog geen ja of neen te zeggen. Ik laat het onderzoeken.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Van die laatste opmerking, dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen reguliere en sociale huurmarkt, rijzen mijn haren ten berge, mijnheer de Kort. U moet eens afstappen van de mentaliteit dat sociale huurders minder beschermd zouden moeten zijn door de Vlaamse Wooncode.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de oprichting van het Huurgarantiefonds - 1993 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, vorige week verschenen in de pers verschillende berichten over de klachten die het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (CGKR) ontvangt omtrent de private huurmarkt. Wie geen arbeidscontract van onbepaalde duur kan voorleggen, wordt geweigerd als huurder. Een vast contract eisen, komt neer op discriminatie. Eenoudergezinnen, jongeren en andere kwetsbare groepen worden de facto uitgesloten op de private huurmarkt.

Het CGKR kreeg vorig jaar 133 klachten binnen rond huisvesting. Dat zou slechts het topje van de ijsberg zijn. Het is inderdaad de realiteit dat aan kandidaat-huurders op de private huurmarkt vaak gevraagd wordt om een loonfiche voor te leggen. Dat is een verregaande vraag naar private gegevens. De Privacycommissie bracht daarover in 2009 een advies uit. De verhuurder mag een loonfiche inkijken, maar hij mag er geen kopie van nemen. Hij mag ook niet vragen naar de functie en de identiteit van de werkgever. De verhuurder mag in principe geen informatie opvragen bij derden, zoals bij de werkgever of bij de vorige eigenaar-verhuurder. In de praktijk zou dat toch geregeld gebeuren.

Het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) erkent dat discriminatie op basis van arbeidscontract bestaat. Het erkent dat het om een ontoelaatbare situatie gaat. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, of kortweg het Huurgarantiefonds, zou een oplossing bieden. Dat fonds beschermt de verhuurder tegen mogelijke insolventie van de huurder, en beschermt de huurder tegen uithuiszetting wegens wanbetaling.

Het Vlaamse regeerakkoord 2009-2014 stipuleert: "We onderzoeken en streven naar een verzekering gewaarborgd wonen voor huurders." De decretale basis werd gelegd met het decreet van 23 december 2011. Inmiddels keurde de Vlaamse Regering een voorontwerp van besluit principieel goed. Toch blijven er nog enkele onduidelijkheden.

Minister, wanneer zal het Huurgarantiefonds in werking treden? Welke streefdatum plaatst u voorop? Zult u in een overgangperiode voorzien voor de lopende contracten, zodat ook de contracten die voor de inwerkingtreding van het fonds werden ondertekend en geregistreerd, kunnen aansluiten? Hoe zult u de huurders informeren over de afspraak dat de eenmalige bijdrage tot aansluiting dient te worden gedragen door de verhuurder, en niet mag worden afgewenteld op de huurder?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mevrouw Coppé, u stelt dat het Algemeen Eigenaarssyndicaat erkent dat discriminatie op basis van arbeidscontract bestaat en dat het erkent dat het om een ontoelaatbare situatie gaat. Ik heb daar geen weet van. Ik heb nergens geschreven zien staan of gehoord dat zij dat een ontoelaatbare situatie zouden vinden. Meer nog, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) laat deontologisch niet toe dat kandidaat-huurders die bijvoorbeeld niet over de juiste middelen zouden beschikken, een huis zouden kunnen huren waarvan ze de huurprijs niet zouden kunnen betalen. Het BIV mag de kandidaat-huurders niet in financieel uitzichtloze situaties droppen.

Dat is een heel belangrijk element. Het is zoals met mensen die een lening willen aangaan, maar financieel niet in staat zijn om die af te betalen. Die mensen stimuleren om altijd maar op afbetaling te kopen, mag ook niet. Ook kandidaat-huurders moeten wel degelijk gescreend worden, voor hun eigen bescherming.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, er wordt inderdaad altijd verwezen naar het in oprichting zijnde Huurgarantiefonds, om de betalingsproblemen van huurders op te lossen. Wat zijn in het voorontwerp van besluit, dat principieel goedgekeurd werd, de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van het Huurgarantiefonds?

Men heeft het hier bijvoorbeeld over mensen die een tijdelijk contract hebben. Zal het Huurgarantiefonds ook van toepassing zijn voor mensen met een tijdelijk contract die hun job verliezen, bijvoorbeeld nadat ze zes maanden gehuurd hebben? Of is er een minimale huurperiode ingebouwd in het besluit?

Is het Huurgarantiefonds niet vooral bedoeld om tijdelijke problemen op te lossen? Stel: mensen werken, maar worden plots werkloos of ziek. Die krijgen dan gedurende een periode de mogelijkheid om in het huis te blijven wonen, dankzij het Huurgarantiefonds. Maar als ik het goed heb, komen de meeste mensen niet in betalingsproblemen door werkloosheid of ziekte, maar door een structureel te laag inkomen. Kun je via Huurgarantiefonds een oplossing geven aan de problemen die mevrouw Coppé naar voren heeft gebracht?

De voorzitter: De heer Dirk de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, sinds de recente wetswijziging is de huurwaarborg teruggebracht tot twee maanden. Ik hoor van veel mensen dat dat dikwijls een knelpunt is. Men vindt dat die periode te kort is en langer moet worden gemaakt, bijvoorbeeld tot drie maanden.

Als alternatief voor de huurwaarborg is er ook de mogelijkheid van een bankwaarborg, maar de laatste tijd blijken de banken zeer hoge dossierkosten aan te rekenen. Op die manier maken ze het ook onmogelijk om een bankwaarborg te krijgen.

Mevrouw De Waele, u zegt dat kandidaat-huurders gescreend moeten worden, maar dan lijkt er mij een belangrijk knelpunt te zijn met betrekking tot de regelgeving rond privacy. *(Opmerkingen van mevrouw Patricia De Waele)*

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het uitvoeringsbesluit voor het Huurgarantiefonds wordt deze week voor de tweede keer voorgelegd voor principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse Woonraad. Daarna wordt het voor advies doorgezonden naar de Raad van State, met het oog op definitieve goedkeuring. Het is mijn bedoeling om te starten op 1 januari 2014.

Intussen zijn al stappen gezet om, in samenwerking met de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders van België, een toepassing te ontwikkelen waarmee de aanvragen tot aansluiting en de uitbetalingen zo vlot mogelijk zouden kunnen verlopen en geautomatiseerd worden. Zodra de testen zijn doorgevoerd en de toepassing zijn deugdelijkheid heeft bewezen, kunnen we effectief beslissen over een datum waarop de regeling van kracht wordt.

De regeling gaat over nieuwe huurcontracten, mevrouw Vogels, maar we zeggen niet hoelang die minstens moeten duren. Het gaat niet over bestaande contracten, want het principe van een verzekering is natuurlijk dat mensen allemaal samen een risico dragen dat op dat moment nog onbekend is. Als je bestaande huurcontracten toelaat, gaat elke huurder kijken wat zijn werkelijke situatie is. Dat is niet meer je verzekeren tegen risico, maar een oplossing zoeken voor een al bestaande problematische situatie. Daarvoor dient het Huurgarantiefonds niet. Het is een systeem van verzekering waarbij we solidair bijdragen, zowel de overheid als de verhuurders, om wie pech heeft, wie geconfronteerd wordt met wanbetaling, wie een huurder heeft die moeilijk kan betalen, correct te vergoeden.

Het klopt dat het een tijdelijke oplossing is, gedurende een aantal maanden, waardoor de huurder dankzij de bijdrage van het Huurgarantiefonds zijn zaken weer op orde kan krijgen. Dat gaat dan over iemand die bijvoorbeeld tijdelijk in de werkloosheid belandt of ziek wordt. Maar er zijn ook mensen voor wie het probleem structureel is. Daar beoogt het fonds dat er geen uithuiszettingen meer moeten gebeuren, of toch zo weinig mogelijk. Er gebeuren elk

jaar nog zeer veel uithuiszettingen in Vlaanderen. Als wij gezinnen de tijd geven om in die periode waarin het Huurgarantiefonds een deel van de huur dekt, samen met hulpverleners te zoeken naar de best mogelijke structurele andere woonoplossing, vermijd je ook het drama dat een gezin op straat wordt gezet alvorens die oplossing wordt gevonden.

In sommige gevallen heeft men bijvoorbeeld recht op een versnelde toewijzing van een sociale woning, in andere gevallen kan een OCMW samen met die mensen op zoek gaan naar een woning bij bijvoorbeeld een sociaal verhuurkantoor of een andere private verhuurder. De bedoeling is dus in eerste instantie te vermijden dat er nog uithuiszettingen van gezinnen moeten gebeuren, de echte drama's. In tweede instantie hopen wij dat mensen maximaal in staat worden gesteld om in die periode zicht te hebben op een uitkomst uit hun problemen, en dus een langere woonst in de woning die ze nu betrekken.

Ik vind het een heel goed initiatief van de federale overheid dat men de waarborg beperkt tot twee maanden. Het gaat nog altijd om drie maanden wanneer mensen hem in stukjes betalen. Wie het in één keer betaalt, kan volstaan met twee maanden. Ik ben daar voorstander van, heb er ook altijd voor gepleit om de waarborg naar beneden te halen. Ook dat maakt deel uit van het onderzoek dat nu loopt naar de huurwetgeving die overkomt van de federale overheid. Ik ben voor een redelijke, maar niet te hoge waarborg.

Discriminatie op basis van vermogen mag niet. Er zijn een aantal discriminatiegronden opgenomen in de wetgeving, en vermogen is een van de gronden op basis waarvan men niet mag discrimineren. Men mag dus zeker niet op basis van vermogen beslissen om een huurder niet te kiezen.

Wat zijn nu de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van het fonds? De verhuurder moet aangesloten zijn. Er moet drie maanden huurachterstal zijn en de zaak moet zijn ingeleid bij de vrederechter, die een voorwaardelijk vonnis uitspreekt. Het fonds draagt bij, zolang de verhuurder zich aan de voorwaarden van de vrederechter houdt. Er zijn geen voorwaarden wat betreft de reden van de achterstal en dergelijke meer. Ook wat betreft de aard van het huurcontract zijn er geen voorwaarden.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Minister, bedankt voor uw uitgebreide antwoord. Ik mis nog één element. Hoe zullen de huurders geïnformeerd worden? Het gaat enkel over de nieuwe huurcontracten. Komt daar dan een bijkomende clause?

Ik wil ook nog meegeven dat de Vlaamse Woonraad had gepleit voor een overgangsmaatregel, om bijvoorbeeld de contracten van de laatste zes maanden, dus van nu tot 1 januari 2014, ook nog op te nemen.

Minister Freya Van den Bossche: De eigenaarsverenigingen zijn heel hard te vinden voor dat Huurgarantiefonds. Zij zullen via elk kanaal waarover zij beschikken, voldoende ruchtbaarheid geven aan het initiatief. Daar reken ik op dit moment vooral op. Vanzelfsprekend reken ik ook op een zekere belangstelling van media, wanneer het fonds van start gaat, om ook op die manier een zo groot mogelijk groep mensen te bereiken.

Mevrouw Griet Coppé: Ik had ook nog een vraag gesteld over een overgangsmaatregel voor de laatste zes maanden, op advies van de Woonraad. Er wordt gestart op 1 januari 2014 voor de nieuwe huurcontracten. Wat met bijvoorbeeld de contracten die nu in het laatste halfjaar nog worden afgesloten?

Minister Freya Van den Bossche: Ik heb daarop geantwoord. We gaan geen huurcontracten die eerder al zijn afgesloten, laten dekken door het Huurgarantiefonds, omdat het de bedoeling is dat men een risico dekt en niet een bestaande toestand waarvan men al kennis heeft.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Mieke Vogels tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het kritische advies van de Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit Sociale Huur - 2013 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Voorzitter, minister, collega's, het advies dateert van 7 juni en gaat over het ontwerpbesluit Sociale Huur dat vooral inzoomt op het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel en van de voorrangregels in de sociale woningen.

De basiskritiek van de Vlaamse Woonraad is dat het beleid inzake sociale huisvesting – vooral het optrekken van de inkomensgrenzen – eigenlijk beperkt is tot 'dagjespolitiek' en dat men steeds weer het fundamentele debat over wat we willen met de sociale huur in Vlaanderen, voor zich uitschuift. De raad wijst ook op uw beleidsnota 'Wonen en Zorg in Vlaanderen in 2020' waarin duidelijk wordt gezegd dat er een keuze zal moeten worden gemaakt tussen een 'volkshuisvesting' of een sociale huisvesting die zich toespitst op de meest zwakken. Die keuze wordt formeel niet gemaakt, maar toch wijzigt men permanent allerlei voorwaarden voor de toegang tot de sociale huur, waardoor men voor een groot stuk het debat aan het hypothekeerders is.

De Vlaamse Woonraad vreest dat zowel de voorgestelde verhoging van de inkomensgrenzen als de aanpassing van de versnelde toewijzing aan maatschappelijk kwetsbare personen zullen botsen op de limieten van het aanbod aan sociale huurwoningen. De Vlaamse Woonraad zegt met andere woorden dat Vlaanderen boven zijn stand leeft wanneer het gaat over sociale huisvesting. Men trekt de inkomensgrenzen op, men laat nog meer doelgroepen toe, maar de sociale huisvesting blijft onder 7 procent van de woonmarkt, waardoor men niet van volkshuisvesting kan spreken.

Door de nieuwe inkomensgrenzen hebben zo'n 39.000 mensen meer recht op een sociale woning. De Vlaamse Woonraad kant zich in beginsel niet tegen een selectieve verhoging van de inkomensgrenzen, voor zover dit kan worden gemotiveerd en onderbouwd vanuit het perspectief van de woonnood. In dit dossier is op geen enkele manier bewezen dat de woonnood er wel degelijk is. Het enige bewijs dat wordt aangevoerd, is een bewijs uit het ongerijmde zeg maar, namelijk dat mensen die een lager inkomen hebben – de postbode, de vuilnisman – toch ook wel recht moet hebben op een sociale woning, maar de woonnood 'as such' wordt niet aangetoond.

De Vlaamse Woonraad zegt ook signalen op te vangen dat een verhoging van de inkomensgrenzen voor alleenstaanden absoluut nodig is, maar ook dat dit minder het geval is voor samenwonenden. De Vlaamse Woonraad vraagt om een meer gedifferentieerde verhoging te willen nagaan en beveelt de minister aan om de inkomensgrenzen enkel voor alleenstaanden en niet voor samenwonenden te verhogen. Indien het voorliggend voorstel wordt aangehouden, vraagt de raad om de consequenties ervan ten volle te willen dragen. De raad kan enkel instemmen met een verhoging van de inkomensgrenzen als er ook een uitbreiding van de kwantitatieve doelstelling van het aantal sociale woningen komt, namelijk 18 procent meer, voor 39.000 huishoudens. Als de Vlaamse Regering zegt dat er woonnood is bij 250.000 huishoudens, dan moet men, als er geen sociale woningen zijn, aan die huishoudens een huursubsidie toekennen.

De vraag rijst of het zinvol en wenselijk is dat gezinnen met een hoger inkomen de 'indruk' krijgen dat zij ook een reële kans krijgen op toewijzing van een sociale woning. Bovendien betekent het inschrijven van gezinnen die vermoedelijk toch geen woning zullen toegewezen krijgen, een administratieve kost. U gaat extra gezinnen aantrekken, maar uit onderzoek blijkt dat ongeveer de helft van de tijd die sociale verhuurkantoren (SVK) ter beschikking hebben voor begeleidingstaken, wordt besteed aan administratieve taken en potentiële kandidaten.

Dat geldt ook voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vraag is of het een goede en eerlijke politiek is om aan de mensen de indruk te geven dat zij recht hebben op een woning, terwijl de woningen er niet zijn en de administratieve kosten voor de betrokken maatschappijen nog eens verhogen.

De Vlaamse Woonraad wijst ook op het conflict tussen de voorrangregels en de lange lijst van rechthebbenden. Als er meer mensen voorrang krijgen, ontstaat bij de anderen gauw de indruk dat zij al jaren wachten en dat er altijd anderen voorrang krijgen. U tracht dat op te lossen door een contingentering, maar ook hier is het dringend nodig om een beetje orde in de chaos te brengen. Op dit moment zijn er voorrangregels, bijvoorbeeld om een sociaal dringende reden. Voor mensen die uit huis dreigen te worden gezet, kan het OCMW aankloppen bij de SHM om de voorrangregel toe te passen. Er is de voorrang voor de doelgroepen: personen met een handicap, jongeren die uit de bijzondere jeugdzorg uitstromen. Er zijn de experimenten Wonen-Welzijn. Er zijn de lokale toewijzingsregels en de algemene toewijzingsregels in het kader van het besluit Sociale Huur. De Vlaamse Woonraad wijst erop dat er conflicten dreigen te ontstaan tussen die verschillende toewijzingsreglementen en dat men de indruk zou kunnen geven dat er nu meer doelgroepbeleid zal zijn, terwijl op het terrein wel eens zou kunnen blijken dat het omgekeerde waar is. Het ontwerpbesluit bepaalt dat de verhuurder het verzoek tot versnelde toewijzing kan weigeren indien de maatschappelijk kwetsbare persoon behoort tot een doelgroep waarvoor via een lokaal toewijzingsreglement reeds 4 procent toewijzingen met voorrang op jaarbasis zijn bepaald. De raad zegt dat de lokale toewijzingsreglementen worden toegepast op het grondgebied van een gemeente, terwijl de bovengrens van 5 procent betrekking heeft op het werkingsgebied van de SHM's. De combinatie van beide voorschriften dreigt bij toepassing moeilijkheden te creëren. De raad wijst er bijvoorbeeld ook op dat in een aantal steden het aantal versnelde toewijzingen aan daklozen nu reeds bijna 5 procent bedraagt. Het contingent is dus eigenlijk al ingevuld. Ook hier geef je ijdele hoop aan nieuwe doelgroepen voor een sociale huurwoning.

Verder merkt de Vlaamse Woonraad op dat een van de doelstellingen van het besluit een vereenvoudiging is van de al te ingewikkelde regelgeving, maar dat het maar de vraag is of deze doelstelling ook gerealiseerd wordt. Zo vindt de raad het merkwaardig dat er geen reguleringssimpactanalyse (RIA) bij dit ontwerpbesluit gevoegd werd. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt dit gemotiveerd met als argument het gebrek aan juridische en politieke beleidsruimte. Ik weet niet goed wat u daarmee bedoelt. Samen met de Vlaamse Woonraad en de verenigingen van de mensen in armoede betreur ik dat het 'speeltje' van uw collega Lieten waarmee ze steeds uitpakt als een van de belangrijkste realisaties in het bestrijden van armoede, namelijk de armoedetoets die normaal gezien vanaf begin 2013 actief zou zijn, niet wordt toegepast op dit besluit. Dit is nu toch wel bij uitstek een besluit waar je de armoedetoets wel zou moeten doen. Minister, kunt u alsnog de armoedetoets toepassen op dit besluit?

Ten slotte heeft de raad nog een aantal opmerkingen over een aantal secundaire doelstellingen zoals het bevorderen van integratie, het kennen van het Nederlands – waar men de sociale huisvesting oneigenlijk gebruikt om een aantal integratiedoelstellingen te realiseren.

Minister, wat is uw antwoord op de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad? Bent u bereid om op basis van dit advies nog aanpassingen aan dit besluit te doen?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, de Vlaamse Woonraad heeft met zijn advies terecht gewezen op een aantal pijnpunten in de sociale huisvesting. Ik kan zijn bemerkingen volledig onderschrijven omdat ik al meerdere keren op een aantal van die problemen heb gewezen. Ik heb ze ook al proberen te verwerken in moties en amendementen.

De kerntaak van SHM's richt zich op mensen in woonnood en mensen die woonbehoefte hebben, op de meest kwetsbaren dus. Ik verwijs ook naar mijn opmerkingen over de verhoging

van de inkomensgrenzen. Het advies van de Vlaamse Woonraad ligt in dezelfde lijn. We kunnen ons dus afvragen of dit wel een goede beslissing is. Zoals mevrouw Vogels ook zegt, moeten we eigenlijk een onderscheid durven te maken tussen volkshuisvesting en sociale huisvesting voor de meest kwetsbaren. Dat onderscheid hebben we misschien te weinig gemaakt in deze commissie. Er moet meer aandacht gaan naar die uitsplitsing.

Ook de onderbezetting van de huizen is een terechte opmerking. In veel gevallen is het zo dat alleenstaanden of zelfs gezinnen met twee personen in veel te grote huizen blijven wonen. Daar zou meer aandacht voor moeten zijn.

Ik heb deze week met veel belangstelling een artikel van mevrouw Homans gelezen, die ook OCMW-voorzitter is in Antwerpen. Ze zegt dat er heel wat problemen zijn in de sociale huisvesting, zoals sociale fraude, waar toch moet tegen gestreden worden. Ze gaf het voorbeeld van iemand die een tweede sociale woning vroeg om meer werklozensteun te krijgen.

De begeleiding van kwetsbaren in de sociale huisvesting is echt wel nodig. We mogen aan sommigen niet de indruk geven dat ze recht hebben op een sociale woning terwijl er kwetsbaren zijn die er meer nood aan hebben.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Ik denk dat mijn mening gekend is, zodat ik ze ook niet zal herhalen.

Minister, wij hebben met de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed een bezoek gebracht aan Stockholm. Daar is geen sociale huisvesting zoals bij ons. Er is natuurlijk wel 'sociaal wonen', waardoor de zwaksten van de groep worden ondersteund zolang ze het nodig hebben. Men is er afgestapt van het systeem van louter nieuwbouw via aparte huisvestingsmaatschappijen. Men heeft projecten waarin iedereen kan stappen. Iedereen is eigenlijk gelijk: zij die kunnen betalen, betalen en zij die niet kunnen betalen, krijgen steun voor de periode dat ze het nodig hebben. Volgens mij kun je niet socialer zijn. Er is geen onderscheid in de ruimtelijke ordening: er zijn geen sociale woonwijken of sociale woonblokken. Iedereen leeft in gemengde wijken. Iedereen kan huren via de aanbieders, de coöperaties en de stad of de overheid leggen bij. Dat is een veel eerlijker systeem.

Minister, we moeten toch toegeven dat het systeem zoals het nu is, aan zijn grens zit. We hebben geen ruimte meer. Het gaat altijd om nieuwbouw, wat steeds lang duurt. Er is totaal geen rotatie.

Ik ben het dan ook fundamenteel niet eens met het advies van de Vlaamse Woonraad, die voorstelt weer eens 39.000 nieuwe sociale woningen te bouwen. Dat traject beslaat weer twaalf jaar. Binnen twaalf jaar zullen de behoeftigen niet meer dezelfde als nu zijn. We moeten andere systemen bedenken.

We bevinden ons natuurlijk bijna aan het einde van de regeerperiode. Met het oog op de volgende legislatuur moeten we durven nadenken. We moeten out of the box denken en de platgetreden paden met al hun problemen verlaten. We kunnen dit niet volhouden.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, een in het oog springend element van kritiek van de Vlaamse Woonraad betreft de verhoging van de inkomensgrenzen. We hadden dat ook verwacht.

De verhoging van de inkomensgrenzen is in feite onlosmakelijk verbonden met de richting die we met onze sociale huisvesting willen inslaan. Willen we er een volkshuisvesting of enkel een sociale huisvesting van maken? In dat laatste geval stoppen we de zwakste en kwetsbaarste mensen bijna in containers om ze enkel onder elkaar te huisvesten. In het eerste geval komen ook mensen met een inkomen uit arbeid aan bod. Ook zij kennen een

woon nood. Niet iedereen met een inkomen uit arbeid heeft daarom ook een zeer hoog inkomen.

Hier hoort natuurlijk evenzeer een verhoging van het aanbod bij. We hebben altijd voor een verhoging van het aanbod aan sociale woningen gepleit. Met het decreet Grond- en Pandenbeleid zetten we hier sterk op in.

Beide elementen mogen niet los van elkaar worden beschouwd. Indien we ons enkel op de toename van de wachtlijsten zouden focussen, zouden we ook niet goed bezig zijn. We moeten ons ook focussen op de doelgroep die we willen bereiken en die op deze manier kan worden gehuisvest. Indien we enkel naar de lengte van de wachtlijsten zouden kijken, zullen we de problemen nooit kunnen oplossen.

CD&V is zeker tevreden met de aanpassing van het besluit Sociale Huur die er zal aankomen. Vandaag is er nog geen besluit. De aanpassing van de inkomensgrenzen is voor ons alvast een belangrijk aspect.

De heer Jan Penris: Ik wil hier zelf nog iets aan toevoegen. Volgens mij hebben we het debat ten gronde al meermaals gevoerd. De stellingen van de verschillende fracties zijn voldoende duidelijk. Mijn fractie volgt in dit verband mevrouw Coppé en voor één keer zelfs de socialisten. 'Une fois n'est pas coutume.' Ik volg mijn liberale en libertaire collega's dan ook totaal niet. Ook voor ons is de huisvesting een volkshuisvesting. Elk stapje in die richting is een goed stapje.

De Vlaamse Woonraad heeft natuurlijk wel een punt. Indien we de inkomensgrenzen verhogen en de horizon opentrekken, moeten we daar ook de bouwkundige consequenties van durven dragen. De huidige voorzieningen volstaan niet en moeten worden uitgebreid.

Minister, ik kijk vooral uit naar dat aspect van uw antwoord. Is de Vlaamse Regering bereid om aan die kritiek van de Vlaamse Woonraad tegemoet te komen?

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, het klopt dat we de inkomensgrenzen zullen verhogen. Die afspraak is trouwens al in 2009 gemaakt en in het Vlaams regeerakkoord is hierover een heel duidelijke bepaling opgenomen.

Naar aanleiding van die afspraak heb ik de opdracht gegeven de inkomensgrenzen kritisch onder de loep te nemen. Daaruit is gebleken dat het bereik van de sociale huisvesting doorheen de jaren systematisch kleiner is geworden. De oorzaak is dat de inkomensgrenzen niet welvaartsvast zijn gemaakt. Hierdoor is het bereik steeds kleiner geworden. Toen de inkomensgrenzen zijn vastgesteld, maakten ook mensen met een inkomen uit arbeid kans op een sociale woning. Dat is momenteel haast onmogelijk geworden.

Volgens mij is het om meerdere redenen belangrijk dat ook mensen met een inkomen uit arbeid kans maken op een sociale woning. We zouden anders immers een zeer pervers signaal geven aan de mensen die op een wachtlijst staan, het financieel moeilijk hebben en een job aanvaarden. Die jobs zijn vaak laagbetaald. Die mensen worden echter van de wachtlijst geschrapt. Hierdoor zien ze meer dan het dubbele van hun winst uit arbeid weer verdwijnen omdat ze op de private markt een hogere huurprijs moeten betalen. Dit zou natuurlijk een heel pervers signaal zijn aan mensen die kans maken op een job.

Daarnaast kunnen ook mensen met een inkomen uit arbeid een precair bestaan lijden. We hebben ons met betrekking tot de inkomsten dan ook tot het onderste deciel van het inkomen uit arbeid gericht. Dat betekent dat de 10 procent mensen die het minst aan arbeid verdienen, in de toekomst in aanmerking zullen komen.

We hebben het hier niet eens over die fameuze middenklasse. Het gaat echt om mensen die, hoewel ze werk hebben, toch een precair bestaan lijden. Ik vind het jammer dat niet wordt erkend dat het met een dergelijk laag inkomen niet gemakkelijk is rond te komen. Dit is zeker het geval indien er kinderen zijn en vaste kosten moeten worden betaald. Het is dan ook de bedoeling ook die mensen een kans op een woning te geven.

We hebben de inkomensgrenzen opgetrokken op de wijze die door de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) wordt aanbevolen. Om de billijkheid en de redelijkheid in stand te houden, respecteren we de verhouding tussen beide.

Een verhoging van de inkomensgrenzen kan en zal wellicht een impact op de wachtlijsten hebben. De vraag is wat we zijn met wachtlijsten die de nood niet werkelijk aangeven. Op die manier zouden we onszelf een rad voor de ogen draaien. Volgens mij moeten de wachtlijsten een werkelijke nood weerspiegelen. Dit geldt ook indien dit betekent dat ze groter worden.

Volgens bepaalde mensen mogen de wachtlijsten niet aangroeien. Dat zou betekenen dat we slecht bezig zijn. Indien we die redenering consequent zouden doortrekken, zou ik evengoed de inkomensgrenzen kunnen verlagen. Op die manier zouden de wachtlijsten kleiner worden en zou ik te horen krijgen dat ik goed bezig ben. Dit lijkt me een gekke discussie, die voorbijgaat aan de vaststelling dat er nu eenmaal een grote nood is.

Het is duidelijk dat de Vlaamse Regering, de vorige Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement destijds bereid zijn geweest een belangrijke inhaalbeweging in te zetten. In het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt voorzien in een budget in de meerjarenplanning dat moet volstaan om tussen dit jaar en 2023 met betrekking tot de sociale huisvesting een keiharde inspanning te leveren.

De vraag is of die inhaalbeweging zal volstaan. Volgens mij zullen daarna nog woningen moeten worden bijgebouwd. Die oefening moet op dat ogenblik worden gemaakt. Op dat ogenblik zal de Vlaamse overheid de behoeften en het aanbod moeten inschatten.

De afgelopen vier jaar zijn in Vlaanderen elk jaar gemiddeld 625 sociale woningen meer dan het jaar voordien gebouwd. Dit komt er telkens cumulatief bij. Dit jaar, bijvoorbeeld, worden 2715 nieuwe sociale woningen gebouwd. Indien we niet enkel kijken naar de gebouwde woningen, maar ook naar de woningen waarvoor bouwvergunningen zijn afgeleverd, zitten we nu al aan 42 procent van de doelstelling voor 2023. Het gaat dan om woningen die al zijn gebouwd of die in aanbouw zijn. We zitten goed op schema. Dat betekent niet dat er na deze inhaalbeweging geen nieuw initiatief moet worden genomen. Ik zal altijd voor bijkomende investeringen in de sociale huursector pleiten.

We hebben met betrekking tot de sociale verhuurkantoren een initiatief genomen. We hebben de programmatie gewijzigd om meer rekening te houden met de aard van de wachtlijsten.

Er is ook kritiek op de vereenvoudiging van de regelgeving geuit. Ik ben het met die kritiek eens. In het ontwerpbesluit staan een aantal initiatieven ter vereenvoudiging. Zo wordt de herhuisvesting voor renovaties in een afzonderlijk en heel duidelijk hoofdstuk geregeld. Wat de vereenvoudiging betreft, zijn we minder ver gegaan dan ik zelf had gewenst. De oorzaak is in feite zeer eenvoudig. Iedereen is voor vereenvoudigingen, tot ze concreet moeten worden gemaakt. Soms is het wantrouwen aan beide kanten, bij huurders en bij verhuurders, zo groot dat het vereenvoudigen in de weg staat. Ik geef twee voorbeelden.

Het eerste voorbeeld heeft betrekking op de afrekening van de huurlasten. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) vraagt om een aantal minimale regels en legt de nadruk op de responsabilisering en op de lokale autonomie. De belangenorganisaties van de huurders pleiten voor strikte regelgevende kaders waarin gedetailleerd staat omschreven wat allemaal aan de huurder moet worden gerapporteerd en hoe dit moet gebeuren.

Het tweede voorbeeld heeft betrekking op de eigendomsvoorwaarde. Indien iemand een woning in volle eigendom heeft, is niet aan de eigendomsvoorwaarde voldaan en komt die persoon niet in aanmerking voor een sociale woning. Het gaat enkel om de volle eigendom omdat iemand in een echtscheiding of in een erfeniskwestie verwickeld kan zijn. Op die manier kan hij gedeeltelijk eigenaar zijn van een woning die hij niet kan betrekken en die niet noodzakelijk een zekere rijkdom reflecteert.

Naar aanleiding van een concreet dossier heeft de voorzitter van een SHM me gevraagd die eigendomsvoorwaarde naar mede-eigendommen uit te breiden. Indien we dit zouden doen, zouden we natuurlijk meteen een hele uitzonderingsregelgeving voor erfenissen en echtscheidingen moeten opnemen. De uitzonderingen zouden frequenter zijn dan de regel.

Het wantrouwen van de verhuurder, de angst dat iemand misschien er toch binnen de grenzen van het redelijke de kantjes zou aflopen, zou ons dan zo sterk motiveren om de regelgeving dicht te timmeren dat we alles nodeloos complex zouden maken voor de verhuurders die worden geconfronteerd met mensen die in een echtscheiding of in een erfeniskwestie verwickeld zijn. Aangezien het hier om zeer veel mensen zou gaan, ben ik op die eis niet ingegaan.

We moeten telkens de afweging maken tussen een maximale vereenvoudiging en de steun van de huurders en de verhuurders voor een maatregel. We moeten nagaan of er aan beide zijden een zeker vertrouwen is dan wel of het wantrouwen regeert. Bij de verhuurder kan het beeld regeren dat de huurder per definitie een sociale fraudeur is. Bij de huurder kan het beeld regeren dat de verhuurder er per definitie op aast hem het geld uit de zakken te kloppen. Op die manier ontstaat een onwerkbaar en zeer ingewikkelde regelgeving.

Ik heb getracht alles maximaal te vereenvoudigen. Om het mogelijk te maken de komende jaren nog verder te vereenvoudigen, zal de komende jaren nog hard aan het wederzijds vertrouwen moeten worden gewerkt. Ik vind dit zelf een minpunt van de huidige regelgeving. Ik zou graag komen tot een kaderbesluit dat een echt kader en niet meer dan een kader is. Daarvoor is er behoefte aan vertrouwen aan beide zijden.

Er is geen regelgevingsimpactanalyse (RIA) opgesteld. De dienst Wetsmatiging heeft laten weten dat dit niet nodig is. De redenering leest ietwat eigenaardig. Dit betekent echter niet dat de impact niet is bestudeerd. De impact op de wachtlijsten is bestudeerd en gekwantificeerd. Die gegevens zijn aan alle leden van de Vlaamse Regering overgemaakt. Hoewel het niet nodig was, heb ik die oefening toch gemaakt.

Wat de specifieke armoedetoets betreft, wil ik opmerken dat sinds maart 2013 een zogeheten quick scan in de RIA-procedure is opgenomen. Die scan moet aantonen of specifieke wetgevingstoetsen moeten worden toegepast. De armoedetoets maakt hier deel van uit. Er is echter nog geen methodologie voor de armoedetoets. Die methodologie wordt momenteel ontwikkeld en zal eind 2013 klaar zijn. (*Opmerkingen van mevrouw Mieke Vogels*)

Mevrouw Vogels, dat is nog niet het einde van de legislatuur. We hebben dan nog een half jaar te gaan. Bent u nu al in campagnestemming? (*Opmerkingen van mevrouw Mieke Vogels*)

We willen vermijden dat de volgende Vlaamse Regering fouten zal maken. Dat is ook belangrijk.

Een ander punt van kritiek houdt in dat we op een oneigenlijke wijze integratiedoelstellingen zouden beogen. Ik vind die kritiek onterecht. Indien we, wat sommigen overigens bepleiten, taalkennis zouden eisen om toegang tot een woning te krijgen, zou ik de Hoge Raad gelijk geven. In dat geval zouden we de toegang tot wonen, wat een grondrecht is, gebruiken om een andere doelstelling te realiseren. Indien we evenwel om een bereidheid vragen, gaat het veeleer om een inspanning die iemand levert om goed met zijn burens te kunnen samenleven. We vragen die inspanningen enkel van de mensen die ertoe in staat zijn. Het gaat om een basisinspanning en om een basiscursus. Daarna zou iedereen in staat moeten zijn eenvoudig met de burens te communiceren. Ik vind dat een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen samenleven.

Ik zal me tegen de invoering van de eis tot taalkennis blijven verzetten. Dit staat los van wat anderen daarover zeggen. Ik zou dit een onterechte inperking van een grondrecht vinden. Bovendien oordelen rechtscolleges ook dat dit niet zou kunnen.

Er is tevens verwezen naar wat mevrouw Homans heeft verteld over haar vermoeden dat iemand die een woning wil huren, de woning eigenlijk wil onderverhuren. Het administratief toezicht heeft inderdaad geleid tot de vernietiging van de beslissing de woning te weigeren.

Woonhaven Antwerpen is in beroep gegaan. Dit beroep komt binnenkort op mijn tafel te liggen. Voor ik de zaak volledig ken en moet beoordelen, kan ik hier nog geen uitspraken over doen.

Domiciliefraude en onderverhuringen kunnen in elk geval niet. We mogen echter niet zo maar veronderstellen dat iemand allerlei kwaads van plan zou zijn. We kunnen niet zo maar een dergelijk intentieproces voeren. Ik zal, op basis van de wetgeving en van eventuele rechtspraak, nagaan in welke mate vooraf een inschatting kan worden gemaakt en wat al dan niet billijk zou zijn.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Het moet duidelijk zijn dat ik nooit heb bepleit dat mensen met een inkomen uit arbeid geen recht op een sociale woning zouden mogen hebben. Ik stel, samen met de minister, vast dat steeds meer mensen met een inkomen uit arbeid niet rondkomen. Ik vind het vrij cynisch om te zeggen dat het logisch is dat we de totale nood in kaart brengen, om er dan niet echt iets mee te doen. We weten nu gewoon dat 250.000 mensen in onze ogen woonnood hebben, maar we hebben eigenlijk maar voor een op de tien daarvan een oplossing. Ik blijf erbij dat het onvoldoende is om te zeggen dat 250.000 mensen nood hebben, dat we verder heel hard bezig zijn om tegen 2023 43.000 sociale woningen bij te bouwen en dat we weten dat dat niet voldoende zal zijn. Dat vind ik een heel rare redenering. Ik denk – en dat is hier al vaak gezegd – dat u niet anders zult kunnen dan mensen die nu op de private huurmarkt moeten gaan en die recht hebben op een sociale woning, een huursubsidie te geven. Daar gaat u niet buiten kunnen.

Minister, eigenlijk wordt er steeds harder gezegd dat de verhoging van de inkomensgrenzen niets te maken heeft met een bekommernis om mensen die werken en toch arm zijn, maar dat het vooral te maken heeft met het virtuele faillissement van steeds meer sociale huisvestingsmaatschappijen. In de editie van deze maand van Woonwoord, het officiële blad van de VMSW, laat men twee mensen aan het woord die dat bevestigen. Het is ook al langer duidelijk: voor een nieuw gebouwde sociale woning moet je 450 euro huur kunnen vragen, om als sociale huisvestingsmaatschappij break-even te draaien. Op dit moment is de gemiddelde verhuurprijs ongeveer 200 euro lager, dus het kleinste kind begrijpt dat je op die manier naar een enorme afgrond rijdt.

Het is heel kortzichtig om nu een beetje te morrelen in de marge en niet te kijken naar de heel grote problemen en het virtuele faillissement van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het interview met mevrouw Homans ging het ook over Woonhaven in Antwerpen en de tekorten daar. Het is heel kortzichtig om daar niets aan te doen en dat naar de volgende legislatuur te schuiven.

Minister Freya Van den Bossche: Het klopt dat er een bekommernis is over de financiële toestand van de huisvestingsmaatschappij, maar daar is een andere oplossing aan gegeven. Ik wil dat voor Antwerpen ook heel duidelijk eens berekenen. Het verschil tussen het vorige financieringssysteem NFS2 en het nieuwe financieringssysteem FS3, dat de basisfinanciering van huisvesting regelt, is voor Woonhaven alleen al 7,5 miljoen euro in 2013. Dat is het verschil per jaar.

Het nieuwe financieringssysteem heeft niets te maken met de huurinkomsten van huurders. Het verhoogt het bedrag zodanig dat het – ik zou het niet hebben over het virtuele faillissement – de financiële problemen van een aantal huisvestingsmaatschappijen oplost. Dat moet die situatie oplossen, niet de rijke huurders. Dat 'rijk' is overigens zeer relatief. Het aandeel huurders met een hoger inkomen in de inkomensverdeling is ook vrij klein. Dat zou het ook niet kunnen oplossen. De bekommernis is daar een andere. Dat neemt niet weg dat we wel iets doen aan de financiering van de huisvesting.

Waarom zijn er financieel slechte tijdingen voor Woonhaven? Onder andere omdat we de gewestelijke sociale correctie hebben aangepast in die zin dat men bijvoorbeeld als men

onredelijk veel leegstand heeft, daar niet langer voor wordt beloond. Dat is één verschil. Er zijn een aantal objectieve redenen waarom Woonhaven veel minder gewestelijke sociale correctie krijgt dan in het verleden.

Mevrouw Mieke Vogels: Dat is toch pervers. Er zijn onvoldoende budgetten voor renovatie, die renovatie duurt veel langer, dus blijven die woningen langer leegstaan en dan worden de maatschappijen daarvoor gestraft. Dat is een heel perverse redenering.

Minister Freya Van den Bossche: Dat is niet waar. Het gaat niet om de woningen die leegstaan in afwachting van een concreet renovatieproject. Als je zo veel mogelijk mensen wilt huisvesten, moeten er zo weinig mogelijk ‘fatsoenlijke’ woningen leegstaan. Dat is ook een bekommernis. Ik geef een voorbeeld, iets dat Woonhaven wel doet en andere huisvestingsmaatschappijen niet. Als een woning vrijkomt, schrijven zij tegelijk meerdere kandidaat-huurders aan om te komen kijken. Wie het hoogst staat op de ranglijst en de woning wil, kan de woning dan betrekken. Andere huisvestingsmaatschappijen roepen de ene na de andere op, waardoor een woning soms maandenlang leegstaat, terwijl het niet nodig is. Sommige praktijken van Woonhaven zijn net heel goed.

Als Woonhaven nu financiële problemen heeft, heeft dat niet te maken met het financierings-systeem, maar met het feit dat de gewestelijke sociale correctie minder royaal wordt berekend dan vroeger, op basis van een aantal objectieve factoren. Ik heb de tabel nog niet gemaakt voor Woonhaven, om te kijken waaraan het specifiek ligt. Ik wil dat wel eens doen, om het duidelijk te maken aan de mensen ter plaatse, zodat ze erop kunnen anticiperen en zorgen dat ze de gewestelijke sociale correctie minder nodig hebben of dat ze minder ‘strafpunten’ – tussen aanhalingstekens – hebben, om meer te kunnen krijgen.

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, een vereenvoudiging van de regelgeving zal nooit kunnen als u dat centraal aangestuurd blijft doen. Ik denk dat u veel meer verantwoordelijkheid moet geven aan de huisvestingsmaatschappij en dat die verantwoordelijkheid heeft om een soort van vertrouwensband met de huurder te maken.

Ik blijf grote vragen hebben bij het feit dat het spreken van het Nederlands of het bereid zijn daartoe verbonden blijft aan een sociale woning. Met elkaar kunnen praten is belangrijk, maar dat is niet enkel belangrijk in een sociale woonwijk, dat is belangrijk in elke woonwijk van de stad, zeker in een wijk waar nog geen sociale begeleiding hoort. Ik vind het volledig onterecht dat het leren van de taal wordt verbonden met een recht op sociaal wonen, maar daarover zullen we wel altijd van mening blijven verschillen.

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 elektriciteitsoverschotten - 1998 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Minister, dit weekend berichtten de media dat leveranciers geld krijgen om energie af te nemen. Op de Belgische elektriciteitsbeurs Belpex bleek de stroom het voorbije weekend zo goed als gratis. Er werd zelfs geld gegeven aan energieleveranciers die stroomvolumes wilden afnemen. De opleg steeg een bepaalde dag tussen 6 en 8 uur tot 200 euro per megawattuur voor elektriciteitsafnames. De zeer lage stroomprijzen werden veroorzaakt door een combinatie van een zeer laag verbruik, allicht ook door de crisis, en een overvloed aan groene stroom, kernenergie en waterkracht, al zal er van dat laatste niet zo veel zijn in Vlaanderen. Naarmate het aandeel van de groenestroom-productie stijgt, zal de nood aan flexibele productie vergroten.

Kan de productie van conventionele energie, zoals gascentrales en steenkoolcentrales, eenvoudig worden stilgelegd als blijkt dat er productieoverschotten zijn? Wordt er letterlijk elektriciteit niet benut en in de grond afgeleid of wordt alle geproduceerde energie verbruikt? Welke impact heeft de goedkopere elektriciteit op de prijzen die industriële afnemers betalen en op de prijzen die consumenten betalen? Heeft de Vlaamse Regering een plan om flexibel de elektriciteitsnoden met productiemogelijkheden aan te vullen?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: U stelt enkele technische vragen, ik ga eerst even in op de algemene prijszetting op de markt voor elektriciteit. We worden de laatste jaren inderdaad geconfronteerd met een relatief nieuw fenomeen, namelijk momenten van productieoverschot, waarbij de vraag kleiner is dan het aanbod en het overschot aan elektriciteit wordt geëxporteerd. Dat heeft als gevolg dat de prijs voor elektriciteit op de groothandelsmarkt erg laag of nul wordt.

De oorzaak ligt zowel op het vlak van consumptie als van productie. We verbruiken minder elektriciteit – gezinnen en bedrijven. Dat komt enerzijds en grotendeels doordat men veel energiebesparende maatregelen heeft genomen, anderzijds wordt er door de economische crisis soms wat minder geproduceerd. Daarnaast neemt de productie uit niet-regelbare installaties toe. Wind en zon zijn niet regelbaar, enkel aan en af te schakelen, desnoods. Kernenergie is evenmin regelbaar. Het opnieuw in werking stellen van de kernreactoren van Doel III en Tihange II heeft het fenomeen extra duidelijk gemaakt.

Een gevolg hiervan is dat de gemiddelde elektriciteitsprijs op de groothandelsmarkt de laatste jaren is gedaald. Dat is geen onbelangrijk fenomeen. Hoewel het onmiskenbaar zo is dat de ondersteuning van de transitie naar hernieuwbare energie een kostprijs heeft, mag men niet vergeten dat er een gunstige impact is op die groothandelsprijzen voor energie. Naarmate in ons land en in onze buurlanden meer niet-regelbare elektriciteit wordt geproduceerd, moeten we onze elektriciteitssystemen aanpassen.

Dat vergt een aantal maatregelen. Ons systeem moet veel meer stuurbaar worden. De uitstap uit de nucleaire energie is vooropgesteld. Wanneer die verder wordt uitgevoerd, zal dat in die zin een positief gegeven zijn. We moeten ook beschikken over voldoende gascentrales, omdat die wel zeer flexibel kunnen worden geregeld. Dat is de reden dat de federale overheid een plan heeft gemaakt om ervoor te zorgen dat oude gascentrales open blijven en dat, indien nodig, nieuwe gascentrales zouden worden gebouwd.

We moeten ons verbruik ook meer gaan richten op de productie en vooral op de prijs. Op dit moment bestaan al contracten met energie-intensieve bedrijven om hun verbruik indien nodig te onderbreken tegen een bepaalde vergoeding. Deze contracten moeten het best worden uitgebreid en verfijnd. Sommige bedrijven zouden bijvoorbeeld ook meer kunnen produceren wanneer de elektriciteitsprijzen erg goedkoop zijn. Dat zou ook meteen winst voor het bedrijf in kwestie kunnen betekenen.

Hoewel de elektriciteitsbevoorradingzekerheid en het hoogspanningsnet federale bevoegdheden betreffen, is het duidelijk dat het fenomeen van wisselende prijzen op de groothandelsmarkt alle bevoegdheidsniveaus aangaat. Daarom hebben de vier energieministers van het land aan de regulatoren een gezamenlijk advies gevraagd over de bevoorradingzekerheid en het behoud van het evenwicht. Dat advies wordt tegen het einde van het jaar verwacht.

Mevrouw Van Volcem, de snelheid waarmee een centrale gestuurd kan worden, is begrensd, evenals het bereik. Door zijn technische karakteristieken kan een elektriciteitscentrale pas werken vanaf een bepaalde minimumcapaciteit en enkel tijdelijk tot iets boven het nominale vermogen waarvoor de centrale is ontworpen. Een typisch regelbereik, waarbij de installatie nog technisch stabiel en betrouwbaar kan functioneren, gaat van 30 procent tot 105 procent van het nominaal vermogen. In grote lijnen kun je stellen dat centrales binnen het regelbereik hun capaciteit met een snelheid van 2 à 3 procent per minuut kunnen regelen. Het opregelen

van een centrale vanuit koude start moet zeer zorgvuldig gebeuren en vergt doorgaans meer tijd, vooral voor kerncentrales en steenkoolcentrales.

Op uw vraag of elektriciteit in de grond wordt geleid, is het antwoord nee. De elektriciteit wordt verbruikt.

U vraagt welke impact de goedkopere elektriciteit heeft op de markt en op de prijzen van industriële afnemers. De prijs op de groothandelsmarkt is de laatste jaren gedaald. In de marktmonitor van de VREG zien we dat ook bij gezinnen en bedrijven de elektriciteitsprijs de laatste maanden afneemt. Natuurlijk is er een belangrijke tussenstap in die correlatie en dat zijn de switches. Leveranciers zijn pas geneigd om de goedkopere prijzen tegen dewelke ze zelf aankopen door te rekenen, als klanten gevoelig blijken voor een dergelijke prijsdaling. Naarmate klanten, bedrijven en gezinnen, sneller van leverancier wisselen wanneer er leveranciers zijn die dat doorrekenen in de prijs, dus verlagen, zullen ook anderen moeten volgen. Dat marktmechanisme beïnvloedt enorm sterk de correlatie tussen de groothandelsprijzen en de prijzen voor de afnemers. De belangrijkste les voor ons is dus dat we zo veel mogelijk mensen en bedrijven moeten stimuleren om te kiezen voor de goedkoopste, omdat op die manier de vertaling in die contracten zich het snelst zal laten voelen.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Dank u wel.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■