



Vlaams
Parlement

vergadering **C46 – WON4**
zittingsjaar 2013-2014

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 24 oktober 2013

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de stand van zaken met betrekking tot de herbestemming van leegstaande rijkswachtwoningen - 164 (2013-2014)	3
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de procedure inzake de toepassing van het recht van wederinkoop - 209 (2013-2014)	5
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 administratieve vereenvoudiging in het beleidsveld Wonen - 227 (2013-2014)	8

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de stand van zaken met betrekking tot de herbestemming van leegstaande rijkswachtwoningen - 164 (2013-2014)

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, begin dit jaar bleek dat er in Vlaanderen 347 rijkswachtwoningen leegstaan. Daarnaast zijn er ongetwijfeld nog andere woningen, afkomstig uit andere administraties, die leegstaan. Ik denk bijvoorbeeld aan sluiswachterswoningen van Waterwegen en Zeekanaal. En ondertussen is er in heel Vlaanderen nood aan betaalbare woningen.

Op 6 maart 2013 werd de materie besproken in de plenaire zitting van het Vlaams Parlement. U toonde zich toen bereid om concrete stappen te zetten om de betreffende leegstaande woningen een nuttige herbestemming te geven. Ik heb daarover nadien ook een aantal schriftelijke vragen gesteld.

Nu blijkt dat het allemaal niet zo eenvoudig is als het lijkt. De verhuring aan een verhuurkantoor blijkt niet mogelijk, onder andere door de statuten van de Regie der Gebouwen. Andere problemen die bij nader onderzoek de kop opstaken, zijn onder andere de bestaande gebruiksovereenkomsten met bijvoorbeeld Fedasil, het uitdovend statutair woonrecht van personeelsleden van de voormalige rijkswacht en het ontbreken van de nodige voorzieningen om de woningen los te maken van de rijkswachtkazerne. Bovendien laat de bouwfysische staat van de woningen vaak te wensen over, waardoor er rekening moet worden gehouden met de nood aan grondige renovatiewerken. Verder blijkt dat een verkoop enkel via openbare verkoop kan, en dus niet rechtstreeks aan sociale huisvestingsmaatschappijen.

In uw antwoord op een van mijn schriftelijke vragen deelde u ook mee dat de Regie der Gebouwen maximaal naar oplossingen zoekt en dat er toen 138 rijkswachtwoningen voor verkoop overgedragen waren aan het Aankoopcomité. Er zou vervolgens een oplijsting gemaakt worden van de knelpunten in de lopende dossiers op basis van de informatie van de Regie der Gebouwen en de sociale huisvestingsmaatschappijen, met de bedoeling om na te gaan hoe dit alles het best kan worden aangepakt. Daarnaast zou er een inventarisatie worden opgemaakt van mogelijke dossiers die op termijn in aanmerking kunnen komen voor overdracht, zodat ze kunnen worden voorgelegd aan het lokale niveau en er bijvoorbeeld via het lokaal woonoverleg kan worden nagegaan wat de mogelijkheden zijn.

Via de media werd de voorbije weken gecommuniceerd over allerlei mogelijke acties die hieromtrent ondernomen werden op federaal niveau en de beslissing van de ministerraad om de oude rijkswachtgebouwen van de hand te doen en over te gaan tot een versnelde verkoop.

Minister, hebt u in dit dossier intussen bijkomende initiatieven genomen op Vlaams niveau? Zo ja, welke en met welke resultaten? Plant u, gezien de recente federale initiatieven, zelf nog bepaalde acties in dit kader? Ik heb begrepen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen intussen een brief gekregen hebben van de Regie der Gebouwen en dat er een oplijsting wordt gemaakt van mogelijk over te dragen woningen per gemeente.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Na de vorige vragen in de commissievergadering van maart, heb ik de staatssecretaris aangeschreven en is er een overleg opgestart. De Federale Regering zag natuurlijk ook meteen haar kans, want op die manier kan zij mogelijk wat patrimonium, dat vaak toch niet meer of weinig intensief wordt gebruikt, van de hand doen, wat de federale overheid financieel iets kan opleveren en ons sociale woningen. De staatssecretaris heeft hier positief op gereageerd.

Er is verder overleg geweest tussen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de Regie der Gebouwen. In een eerste fase is in kaart gebracht wat er in het verleden al is gebeurd door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), welke al met en zonder succes een rijkswoonwoning hebben gekocht of proberen over te nemen.

We hebben gemerkt dat er vier SHM's zijn die in het verleden met succes zo'n woning hebben overgenomen, er drie zijn die daar op dit moment over onderhandelen, en dat er acht zijn die in het verleden onderhandelingen hebben gevoerd, die zijn afgesprongen. We hebben dan meteen ook gekeken naar wat de redenen daarvoor zijn, wat de knelpunten en de valkuilen zijn, om een zo pragmatisch mogelijk vervolg te geven aan de gesprekken met de staatssecretaris.

Het eerste probleem is het permanente woonrecht van de nog residerende rijkswachters. De tweede vraag is wat er moet gebeuren met de huurprijs, als we dat woonrecht overnemen. Die huurprijs is vandaag erg laag. Ten derde zou er nog een overeenkomst ontbreken tussen de federale politie en de Regie der Gebouwen. Er was ook nog de plicht van de Regie der Gebouwen om de woningen openbaar te verkopen, wat het voor een SHM natuurlijk niet eenvoudiger maakt. Soms gaat het ook om woningen die eigenlijk niet in aanmerking komen, vanwege de grootte of de indeling van de woning. En ten slotte verkeren een aantal van die woningen ook in bijzonder slechte staat. De meerderheid van de onderhandelingspogingen kenden geen succes.

We hebben meteen ook even bekeken welke woningen in aanmerking zouden kunnen komen voor overname. Van de 426 eenheden die in beheer zijn van de Regie der Gebouwen, komen er 125 in aanmerking voor een onderhandse verkoop met overname van het eventuele woonrecht. 33 daarvan worden nog bewoond door iemand van de voormalige rijkswacht. 50 zijn verhuurd aan iemand anders. 42 woningen staan momenteel leeg.

De staatssecretaris heeft op basis van de inventaris met pijnpunten die we hebben overgemaakt, een wetgevend initiatief genomen om de overdracht te vergemakkelijken. Ten eerste is ervoor gezorgd dat de gebouwen onderhands kunnen worden verkocht aan schattingsprijs, wat een groot voordeel is voor een SHM, maar evengoed voor een gemeente of OCMW. Er is ook een regeling uitgewerkt voor de ex-rijkswachters. Het bewoningsrecht kan bij de overdracht mee worden overgenomen door de koper. De huurprijs wordt ook mee overgenomen, zolang de bewoner daar woont. Dat betekent dat wij in onderhandelingen, die onderhands gebeuren, dat gegeven zouden kunnen meenemen, om wat impact te hebben op de prijs. Er is de schatting van de waarde van een woning, maar je kunt daarbij ook rekening houden met het feit dat je gedurende een bepaalde tijd die woning aan een bijzonder lage prijs zult moeten verhuren, om eventueel een wat gunstiger verkoopprijs te bedingen.

Er is deze week verder overleg tussen de VMSW en de Regie der Gebouwen over de verdere praktische gang van zaken sedert dat wetgevende initiatief. De bedoeling is dat alle SHM's op de hoogte worden gebracht van de woningen die binnen hun werkingsgebied in aanmerking komen voor een dergelijke vorm van verkoop. En dan zal er geval per geval moeten worden nagegaan of het wel of niet interessant is voor de SHM om zo'n woning over te nemen. De woning moet immers nog kunnen worden aangepast aan de normen voor een sociale woning en, als het even kan, met niet al te grote ingrepen.

Laten we zeggen dat de obstakels uit de weg zijn geruimd. We zullen de huisvestingsmaatschappijen de lijsten bezorgen van de woningen waarvan wij vanop afstand menen dat ze in aanmerking zouden kunnen komen, waarna natuurlijk nog op het terrein zal moeten worden bekeken of het al dan niet opportuun is om de woningen over te nemen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, veel dank om ons de stand van zaken duidelijk te maken. Betekent dat dan dat er 426 oude rijkswoonwoningen aangeboden worden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen?

Minister Freya Van den Bossche: Nee, het gaat om 125 woningen, waarvan wij de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen laten weten dat die woningen – vanop afstand, zonder ze allemaal specifiek te kennen – mogelijk interessante opportuniteiten zijn voor een overname via onderhandse verkoop.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, als zo'n lijst wordt gemaakt in elk werkingsgebied waar een sociale huisvestingsmaatschappij actief is, hebt u dan ook zicht op de woonkwaliteit van die woningen of moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen dat zelf opzoeken of contact opnemen met de Regie der Gebouwen? Als ze een lijst krijgen met bijvoorbeeld vijftig woningen in hun werkingsgebied, zou het toch voor hen ook duidelijk moeten zijn of het woningen zijn die ze probleemloos kunnen overnemen of nog veel renovatiewerk vragen.

Minister Freya Van den Bossche: Wij gaan natuurlijk maximaal informatie opvragen aan de Regie der Gebouwen, maar – ik probeer me voorzichtig uit te drukken – het zou me niet helemaal verbazen, mocht de regie niet over evenveel informatie beschikken als wij graag zouden hebben. Ik sluit niet uit dat dit op het terrein nog eens moet worden bekeken, want een deel van die woningen is in slechte staat. Sommige woningen zijn nog bewoond, al zijn er vaak erg lang geen werken meer aan gebeurd, andere staan al zeer lang leeg. Lokaal zal geval per geval moeten worden bekeken in welke staat de woningen zich bevinden. Wij vragen de informatie op, maar we moeten het doen met de informatie die we krijgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de procedure inzake de toepassing van het recht van wederinkoop - 209 (2013-2014)

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, het gaat om een zeer markante toepassing van het recht van wederinkoop. Een bouwmaatschappij verkoopt in 2003 een sociale huurwoning aan de zittende huurder. De koper doet voor de financiering van de aankoop en een aantal verbeteringswerken een beroep op een lening van een kredietmaatschappij.

De maatschappij staat de lening toe omdat in de aankoopakte uitdrukkelijk gestipuleerd is dat de verkopende bouwmaatschappij “de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aangaat slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden: van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn; van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare machten, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving, betreffende het aankopen of bouwen van sociale koop- of huurwoningen”.

In 2008 wordt de kredietmaatschappij overgenomen door een andere kredietmaatschappij. In het kader van de rationalisering van achterstallenbeheer van de overgenomen portefeuille verkrijgt de overnemende maatschappij in 2009 via de rechtbank een machtiging om tot openbare verkoop van de betrokken woning over te gaan, na natuurlijk eerst de interne procedures tot aanzuivering uitgeput te hebben.

Je kunt er dan van uitgaan dat voor de betrokken sociale kredietmaatschappij in het slechtste geval het recht van wederinkoop gelimiteerd is door haar rechtmatige belangen als hypothecaire schuldeiser en een effectieve wederinkoop slechts zou kunnen plaatsvinden na de integrale terugbetaling van de hoofdsom, de intresten en de bijhorigheden. Toch beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om het recht van wederinkoop uit te oefenen.

Hierdoor weigerde de met de openbare verkoop belaste notaris om de procedure van de openbare verkoop verder te zetten. Het wederinkoopbedrag dat de sociale huisvestingsmaatschappij wenst te betalen, benadert zelfs in ruime mate niet het openstaande saldo van de schuld van de kredietnemers. Inmiddels zijn we meer dan drie jaar verder en blijft maandelijks de achterstal bij de kredietmaatschappij verder oplopen. Het gekke is dat de ontleners gratis in die woning blijven wonen.

Pogingen om tussen de bouwmaatschappij en de kredietmaatschappij tot een vergelijk te komen, wat mij evident leek, zijn blijkbaar niet gelukt. Daarom wil ik u vragen naar het principe van wederinkoop, wanneer je dat kunt doen en wat de rechtskracht van het principe is in die akte.

Minister, wat is de juridische waarde van de bepaling in de akte van verkoop dat de verkoper, in dit geval de bouwmaatschappij, er zich toe verbindt maar tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden?

Waarom werd in de bepaling in artikel 13 uit de modelakte van de VMSW destijds voorzien, als blijkt dat die in de praktijk geen juridische waarde zou hebben?

Acht u de wijze waarop de bouwmaatschappij in dit geval gebruikmaakt van haar recht van wederinkoop verantwoord en billijk? Ik kan me niet van de indruk ontdoen dat het recht van wederinkoop hier misbruikt wordt om de belangen van een andere woonactor te schaden. Minister, we hebben in deze commissie zelden geschillen tussen bouwmaatschappijen en kredietverleners. In heel mijn politieke loopbaan in de commissie Wonen heb ik dit nog niet meegemaakt. Het gebeurt wel als het gaat over de invulling van de taken van de verschillende actoren, maar nooit tussen de actoren zelf. Het is voor mij een unieke case, daarom breng ik ze hier ook.

Zijn u analoge belangenconflicten tussen twee publieke woonactoren bekend en, als die er zouden zijn geweest, op welke manier zijn die opgelost? Welke kredietinstelling zal nog bereid zijn om een krediet te verstrekken aan de kopers van een sociale huurwoning, indien blijkt dat de contractuele bepaling waarbij de betrokken bouwmaatschappij zich engageert om geen toepassing te maken van haar recht van wederinkoop tenzij na integrale betaling, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden van het verstrekte krediet geen waarde heeft? Wordt op deze wijze de verkoop van huurwoningen aan zittende huurders, een debat dat we jaren geleden hebben gevoerd, in de feiten niet gewoonweg onmogelijk gemaakt? Wat is de maatschappelijke meerwaarde om een woning, die men eerst zelf vrijwillig uit het huurpatrimonium heeft afgestoten, na tien jaar weder in te kopen, waarbij dan ook nog de rechten van de andere woonactoren worden geschonden?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: U vraagt naar het specifieke dossier en uit een bezorgdheid op basis daarvan. Ik deel alvast die bezorgdheid. U beschrijft een conflict tussen een huisvestingsmaatschappij die een beroep doet op haar wederinkooprecht en een erkende kredietmaatschappij (EKM), die tracht het door haar ontleende bedrag te recupereren via een openbare verkoop.

Er zijn nogal wat verschillende rechtsregels en contractuele bepalingen waar beide partijen zich op beroepen. Helaas geeft het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg in Hasselt ons weinig duidelijkheid. Daarin staat, en dat is het begin van het gebrek aan duidelijkheid waarschijnlijk, dat het op dat ogenblik niet bewezen was dat de huisvestingsmaatschappij het recht van wederinkoop effectief had uitgeoefend. De rechter spreekt zich daarover niet uit. Hij zegt wel dat, zowel krachtens artikel 84 van de Wooncode als op conventionele basis, een sociale huisvestingsmaatschappij over een recht van wederinkoop beschikt. Daarin is ook te lezen dat andere vorderingen van de sociale huisvestingsmaatschappij ongegrond worden verklaard. Ook zegt de rechtbank dat de openbare verkoop, die in 2009 is bevolen door de beslagrechter van Hasselt, gewoon diende te worden uitgevoerd.

Het vonnis zegt ons niets over de essentie van de juridische kwestie. Als u het mij vraagt, is dit de essentie: wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij zich er contractueel toe verbindt om het recht van wederinkoop niet uit te oefenen, in het geval de lening niet kan worden terugbetaald, dient die zich aan die contractuele verbintenis te houden of niet, gegeven het feit dat er zoiets bestaat in de regelgeving als het recht op wederinkoop? De rechter spreekt zich daarover niet uit.

Omdat er weinig concrete antwoorden waren in het vonnis, hebben wij op het kabinet een poging ondernomen om beide partijen te verzoenen, op basis van gezond verstand. Dat gezond verstand bleek niet bij elk van de partijen aanwezig. De huisvestingsmaatschappij bleef erbij dat het nu eenmaal om het principe gaat dat zij altijd dat recht uitoefenen. Of dat in dit geval dan wel of niet opportuun was, principes zijn principes en dus ging ze dat doen. De erkende kredietmaatschappij bleef dat een probleem vinden. Immers, indien de SHM dat recht op wederinkoop zou uitoefenen, zou er een belangrijk deel niet-ingeloste schuld overblijven. Daarnaast zei zij ook dat men zich contractueel had verbonden dat niet te doen. Volgens de voorzitter van de SHM gebeurde dit onder de vorige voorzitter.

Elementaire kennis van contractenrecht was een aantal mensen vreemd naar mijn aanvoelen, maar de poging tot bemiddeling heeft helaas niet geleid tot succes, want de SHM heeft haar recht op wederinkoop uitgeoefend. Daardoor heeft de EKM maar een beperkt deel van de schulden kunnen recupereren.

Hoe is dit zo'n probleem geworden? Het ging om een woning die is verkocht voor ongeveer 85.000 euro. Een erkende kredietmaatschappij kan wat meer ontlenen dan dat bedrag. Renovatiewerken inbegrepen had men mogelijk tot 100.000 euro mogen ontlenen. In werkelijkheid heeft die EKM ongeveer 190.000 euro ontleend voor een woning die 85.000 euro kostte en waar men maar een paar werken aan zou doen. Een deel van het probleem is dus ook de onzorgvuldige wijze waarop die EKM daarmee is omgegaan. Men zou immers kunnen zeggen dat het principe van voorzichtigheid daar niet helemaal is nagekomen, en dan druk ik me voorzichtig uit. Een EKM heeft de plicht om voldoende voorzichtig te zijn in het toekennen van een bepaald bedrag bij een ontlening. Dat er wat meer wordt ontleend dan de koopsom is logisch om de mensen de kans te geven om iets op te knappen. Maar wanneer meer dan het dubbele wordt ontleend, vraagt men wellicht toch om problemen.

Dat neemt niet weg dat, ook al heeft die EKM het voorzichtigheidsprincipe met de voeten getreden, ik het van bijzonder slecht bestuur getuigen vind dat een huisvestingsmaatschappij op dat moment het recht van wederinkoop uitoefent. Vanwege de hypotheekwet is de hypothecaire inschrijving niet doorgehaald. Die is dus behouden. Met andere woorden, de EKM heeft nu hypothecaire aanspraak op de SHM. Die woning is intussen van de huisvestingsmaatschappij en is opnieuw in huur gegeven. Maar als de EKM daarvoor kiest, dan kan ze die woning openbaar laten verkopen. Dat is toch te gek om los te lopen.

Na vele adviezen die ik daarover heb ingewacht, is het nog onduidelijk of dat contractueel beding wel of niet mag voorgaan op het recht op wederinkoop zoals omschreven in de Wooncode. Ik vind van wel. Men heeft altijd het recht om contractueel vrijwillig af te wijken van de wet wanneer het niet gaat om een grondrecht dat men opgeeft. Een woning wederinkopen is nog altijd geen grondrecht. Anderen zullen mogelijk argumenteren dat het recht op wederinkoop te maken heeft met een grondrecht, namelijk het recht op gegarandeerd wonen voor zo veel mogelijk mensen. Mij lijkt het belangrijker dat wanneer men er zich contractueel toe engageert om een bepaald recht niet uit te oefenen in bepaalde omstandigheden, men zich ook houdt aan die contractuele bepalingen. Dat lijkt me de essentie, maar niet alle juristen zeggen daarover hetzelfde. Ook bij de administratie bestaat daar enige onduidelijkheid over. In de juridische analyse die ik in 2010 over dit probleem eens heb gevraagd, staat dat “alleen, louter positiefrechtelijk beschouwd, de wederinkoop zou kunnen doorgaan volgens voorwaarden en modaliteiten voorzien in de Wooncode, maar dat de uitoefening van bevoegdheden door een SHM daarnaast in alle opzichten de normen van

redelijkheid en behoorlijk bestuur moet naleven.” Wat dit tweede luik betreft, kunnen we stellen dat dit niet is gebeurd.

Zelfs wanneer het niet eenvoudig is om te stellen of die contractuele bepaling al dan niet voorgaat op de bepaling uit de Wooncode, omdat de rechter zich daar helaas ook niet over heeft uitgesproken – het was een voordeel geweest indien wij daar rechtspraak over zouden hebben gehad –, dan nog moet een huisvestingsmaatschappij zich als een goede huisvader behoorlijk gedragen. Dat is in dezen mijns inziens niet gebeurd. Mijn mening is dat die contractuele bepaling daar wel op voorgaat. Het heeft te maken met pragmatische redenen, zoals u zelf hebt gezegd. Het moet allemaal haalbaar en organiseerbaar blijven.

Het gaat hier om een nogal eenzijdige en weinig loyale houding die de SHM in casu heeft getoond ten aanzien van een andere actor in het sociaal woonveld.

Ik zal het dossier ten informatieve titel bezorgen aan de Afdeling Toezicht. Zij houden altijd een lijst bij met knipperlichten van huisvestingsmaatschappijen die misschien eens van naderbij moeten worden bekeken. In elk geval zal ik dit dossier overmaken zodat het kan worden toegevoegd aan de bevindingen die zij al hebben van die huisvestingsmaatschappij die door de band genomen eerder positief zijn. In dit dossier is mijn inziens echter wel een foute keuze gemaakt.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik wist dat het een ingewikkeld geval was. De vraag is echter hoe dit zal aflopen. Als morgen de kredietmaatschappij de woning van die bouwmaatschappij verkoopt, dan weet ik al wat de cover van Het Belang van Limburg zal zijn. Het is ook mogelijk dat die kredietmaatschappij een rechtsgeding aanspant tegen de bouwmaatschappij. Misschien kunt u in uw hoedanigheid van minister die bouwmaatschappij erop wijzen dat dit probleem ter sprake is gekomen in de commissie Wonen en dat wij aandringen op een oplossing waar beide partijen zich in kunnen vinden. Ik weet niet of dat effect zal hebben. Soms wil men het principe tout court toepassen. Redelijkheid is echter ook een principe dat in deze zou mogen worden gehanteerd. Wie is daar uiteindelijk de winnaar van? In elk geval niet diegene wiens woning morgen worden verkocht. Anderzijds is het aberrant dat de mensen die daar vandaag in wonen, daar al drie jaar gratis wonen.

Minister Freya Van den Bossche: Op zich zou ik niet ongelukkig zijn indien daar een juridisch staartje aan zou komen omdat wij dit op basis van duidelijke rechtspraak voor eens en altijd zouden kunnen beslechten. Ik ben hopende partij op een verder juridisch gevolg. Ik laat intussen ook door mijn administratie onderzoeken in welke mate ik richtlijnen kan uitvaardigen naar huisvestingsmaatschappijen waarin ik hen kan vragen om op een gelijke wijze om te gaan met dergelijke contractuele bepalingen en het naleven ervan.

Ik zal doen wat ik mag doen om hen allemaal te vragen dergelijke clausules correct te respecteren. Intussen zou het niet gek zijn indien een rechter daar definitief duidelijkheid over brengt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

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 administratieve vereenvoudiging in het beleidsveld Wonen - 227 (2013-2014)

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, in het Vlaams Parlement is een commissie ad hoc actief die zich diepgaand heeft beraden over hoe belangrijke projecten versneld en vereenvoudigd kunnen worden uitgevoerd. Het gaat over de Commissie Versnelling Maatschappelijk Belangrijke Investeringsprojecten, ook wel de commissie Speed genoemd.

In het beleidsveld Wonen is zo'n commissie niet nodig, maar we moeten ons wel eens afvragen hoe alles werkt en of dat de meest zinvolle werkwijze is. Zijn alle rapporten en verslagen nodig, moeten ze in die vorm, hoe wordt er gereageerd als iets drie dagen te vroeg of tien dagen te laat is binnengebracht enzovoort?

De zin en onzin van bepaalde verplichtingen en procedures moet worden geëxpliciteerd. Er kan ook gesproken worden van een zekere 'ontambtelijking' en er moet worden gewerkt aan een 'gezondverstandreflex'. Een en ander zal er ook toe bijdragen de doelstellingen scherp te stellen, en ons meer met de hoofdzaken bezig te houden in plaats van met details en bijzaken. Indien daar geen werk van wordt gemaakt, dreigt de zondvloed.

De aanleiding van mijn vraag is dat ik op het werkerrein vaststel dat er steeds meer ingebrekestellingen worden verstuurd door de Afdeling Toezicht. Men is daar blijkbaar van tactiek veranderd. In plaats van schorsingen en vernietigingen van beslissingen worden er steeds meer ingebrekestellingen verstuurd. Hier was de aanleiding heel concreet dat een Excel-sheet in verband met onroerendgoedtransacties bij een sociale huisvestingsmaatschappij te vroeg was ingezonden en bij een andere te laat. Daar begint men nu hoge boetes voor aan te rekenen.

Als je dan weet dat Toezicht al over die informatie beschikt, via beslissingen van directiecomité of raad van bestuur, kun je je afvragen wat daar de meerwaarde van is. Ik heb ook vragen bij de procedure van ingebrekestelling. Ze is disproportioneel, je kunt je afvragen hoe de hoogte van de boetes wordt bepaald, en bovendien ontbreekt een beroepsmogelijkheid.

Minister, worden de procedures en processen binnen het beleidsdomein Wonen geëvalueerd, intern en met de betrokken actoren?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer de Kort, het gaat hier om een bekommernis om vereenvoudiging. Ik zal het niet hebben over 'ontambtelijking', 'gezondverstandsreflex' of 'tegenhouden van de zondvloed', zoals u dat noemt. Ik noem het gewoon de noodzaak van en aandacht voor vereenvoudiging van procedures en processen. Die is er wel degelijk.

In het kader van de aanpassingen aan het sociale huur- en koopstelsel en in het kader van de harmonisatie van het sociale leningstelsel zijn systematische inspanningen gedaan om administratieve vereenvoudiging door te voeren, zowel voor de huurders, kopers en ontleners als voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's). Er loopt een globale hervorming van de organisatie van de investeringen in sociale woningen. Het financieringsbesluit is daarin de eerste stap geweest. Het nieuwe procedurebesluit wordt eerstdaags geagendeerd op de ministerraad van de Vlaamse Regering en heeft als voornaamste doelstelling om de planning en programmatie van investeringen soepeler en meer geïntegreerd te laten verlopen.

U verwijst naar klachten vanuit het veld. Het moet mij van het hart dat dat veld waar u naar verwijst – het gaat dan altijd om dezelfde mensen en hetzelfde boekje – nooit, maar dan ook nooit eens een concrete suggestie doet. Het enige wat die mensen doen, is in algemene en vage bewoordingen, genre 'zondvloed', 'gezondverstandsreflex' en 'ontambtelijking', het geheel vaagweg aan de kaak stellen, terwijl ik altijd alleen maar vraag om een concrete suggestie te doen, waar we onmiddellijk mee aan de slag zullen gaan.

Als zij nu eens zouden doen wat een deel van uw collega's hier heel vaak doet, namelijk simpelweg concrete suggesties geven, dan zou dat allemaal sneller worden opgelost. In de plaats van een vaag en ietwat denigrerend stukje in een of ander blaadje te schrijven, zouden zij ook zelf een mailtje naar ons kunnen sturen, bijvoorbeeld om aan te geven dat zo'n ingebrekestelling vervelend is en om te vragen of dat niet op een andere manier kan. Dan zou ik antwoorden: natuurlijk, ik laat dat even uitzoeken.

Het is jammer dat mensen die aangeduid worden om de belangen van een bepaalde groep te behartigen, dat in feite niet doen. Zij zien het soms meer als hun taak om rumoer te zaaien,

dan om werkelijk oplossingen aan te dragen, of simpelweg de concrete problemen te duiden en de oplossing aan ons te laten. Het is gemakkelijk om gratuite commentaren te geven en nooit op de proppen te komen met concrete suggesties. Dus als u dat uw vrienden in het veld ook eens wilt meedelen, dan zal ik met plezier werk maken van andere vormen van administratieve vereenvoudiging.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, mijn vraag was niet zo scherp geformuleerd als de opmerkingen van de belangenvereniging. Ik heb net een duidelijke suggestie willen geven. Ik heb willen aankaarten dat er wel een probleem is met Toezicht, het versturen van een ingebrekestelling, het bepalen van de hoogte van de boete en het feit dat een beroepsmogelijkheid ontbreekt.

Het is toch niet de bedoeling dat als Toezicht boetes uitschrijft ten aanzien van sociale huisvestingsmaatschappijen, er nog een beroepsmogelijkheid is bij de Raad van State? Dat is helemaal absurd. Bij de procedure van schorsingen en vernietigingen van beslissingen van directiecomité en raad van bestuur is er een beroepsmogelijkheid bij u, minister. Maar in het jaarverslag zien we dat bijna de helft wordt ingewilligd, als men in beroep gaat. Dat zegt toch ook iets over de werking van Toezicht. Ik hoop dat er in de toekomst, met de nieuwe administrateur-generaal, een gezondere aanpak en een gezondere kijk zal zijn.

Het is goed dat men weet wat men opvraagt. Welk nut heeft het soms om bepaalde documenten op te vragen, als men die al in zijn bezit heeft?

Ik wil niet zo ver gaan als de belangenvereniging en een website opstarten om alle onzin aan procedureregeltjes te melden. Ik wil wel de suggestie doen dat we af en toe moeten toetsen of de zaken die worden opgelegd, ook beantwoorden aan de redelijkheid.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik vind het een interessante suggestie om de hele procedure van ingebrekestelling te bekijken. Die was niet opgenomen in uw vraag. De vraag was veeleer geformuleerd in de toon van de protesterende belangengroep. Ik zag daar niets concreets in. Ik ben blij dat u er nu iets concreets aan hebt toegevoegd. Ik zal dat bekijken. Het moet inderdaad niet ingewikkelder of klantvriendelijker zijn dan nodig, wel integendeel.

Ik heb er trouwens geen enkel probleem mee dat men wat men dan ‘procedureonzin’ noemt, zou verzamelen en melden. Graag zelfs, ik wil daar graag werk van maken. Waar ik wel vaak een probleem mee heb, is dat men dat eigenlijk niet doet. Men stelt in algemene bewoordingen aan de kaak dat de dingen niet goed lopen, maar maakt het niet concreet. Dat is heel frustrerend voor een beleidsmaker of voor medewerkers, zowel op een kabinet als op de administratie.

Er zijn zeer zeker mensen die werk willen maken van eenvoudigere processen en grotere klantvriendelijkheid, maar wij hebben vaak ook heel concrete suggesties nodig. Zoals u al hebt kunnen zien in deze commissie, ga ik graag in op goede suggesties. Die zijn nodig, en die zijn het best heel concreet. Daarom ben ik een beetje teleurgesteld in de mate waarin de belangengroepen die de huisvestingsmaatschappijen vertegenwoordigen, er niet in slagen om die concreet te maken. Het is een groot voordeel dat er mensen in deze commissie zitten die ze vaak wel concreet maken. Het is aangener om te werken met kritiek die concreet geformuleerd wordt, want dan kun je daar ook echt iets aan doen.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is duidelijk dat we dezelfde intentie hebben op het gebied van sociale huisvesting, namelijk een vereenvoudiging van de procedures.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■