



Vlaams
Parlement

vergadering **C252**
zittingsjaar 2014-2015

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke
Kansen

van 28 mei 2015

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Marc Hendrickx aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de rol van sociale begeleiding bij de toewijzing van sociale huurwoningen – 2047 (2014-2015)	3
VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huurbelofte – 2125 (2014-2015)	6
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de modaliteiten voor huurwaarborg en de betaling van huurwaarborg in cash – 2132 (2014-2015)	12
VRAAG OM UITLEG van Joris Vandenbroucke aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een regelgevend kader voor Community Land Trust-projecten (CLT) – 2191 (2014-2015)	16
VRAAG OM UITLEG van Els Robeyns aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over regionale antennes gelijke kansen – 2262 (2014-2015)	18

VRAAG OM UITLEG van Marc Hendrickx aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de rol van sociale begeleiding bij de toewijzing van sociale huurwoningen – 2047 (2014-2015)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben ons de laatste tijd problematische communicatie met de OCMW's en/of centra algemeen welzijnswerk (CAW's) in hun stad of gemeente gesignaleerd als het aankwam op het huisvesten van personen die door hen sociaal werden begeleid, namelijk kandidaat-huurders met een recent verleden van woonproblemen, asociaal gedrag of verslavingen. Vaak worden huurders uit deze categorie aangebracht door het OCMW of het CAW, die dan verzoeken om een versnelde toewijzing te kunnen regelen. Informatie die wordt aangereikt in een dergelijke prioritaire toewijzing motiveert volgens het kaderbesluit Sociale Huur: actuele thuisloosheid, inschrijving in sociale begeleidingsprogramma's enzovoort. In een dergelijk geval wordt ook een formele begeleidingsovereenkomst opgemaakt. In andere gevallen gebeurt de toewijzing op normale, niet-versnelde weg, maar treedt het OCMW of het CAW wel op als tussenpersoon. Dan wordt in dat dossier vaak de sociale begeleiding vermeld als positief punt.

Een aantal huurders die dankzij OCMW-interventie een woning toegewezen krijgen, zetten echter de sociale begeleiding door het OCMW stop. Aangezien een normale en niet-versnelde toewijzing op vrijwillige basis gebeurt, is dat een zeer eenvoudige procedure. Het OCMW geeft die stopzetting echter niet altijd door aan de SHM's. Dat heeft als gevolg dat een kandidaat die aanvaard werd op basis van door het OCMW gegarandeerde begeleiding, opeens zonder begeleiding komt te staan, wat snel kan leiden tot een ernstige escalatie van de bestaande problemen.

Ik heb uw voorgangster daarover eerder al schriftelijk bevroegd. Zij meldde toen dat OCMW's geenszins verplicht waren informatie over lopende begeleidingsprocedures door te geven aan de sociale huisvesters.

De stopzetting van de begeleiding door het OCMW of het CAW is nochtans een zeer belangrijk feit, want het verwijzen naar lopende sociale begeleiding door dergelijke instellingen boezemt vertrouwen in bij sociale huisvesters. Dat die begeleiding in regel zuiver vrijwillig is en zonder veel omhaal kan worden stopgezet, wordt er echter niet altijd bij gezegd. Omdat het OCMW en het CAW niet verplicht zijn de verhuurder te informeren over die stopzetting, kunnen die maanden later voor vreemde verrassingen komen te staan. Ik heb in de schriftelijke versie van mijn vraag, die u zonder twijfel hebt gelezen, een aantal voorbeelden gegeven waarbij er nefaste gevolgen waren.

Ik begrijp dat het niet opportuun is om private verhuurders inzage te geven in het sociale dossier van een huurder bij het OCMW of het CAW. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen liggen de zaken echter anders: hier wordt immers uit dat dossier geput om versnelde toewijzing mogelijk te maken, dus van totale geheimhouding is geen sprake. Medewerkers van de sociale dienst van een SHM hebben bovendien ook de plicht de privacy van hun huurders te respecteren. Dat leidt bij mij tot een aantal vragen.

Minister, in welke mate houdt de uit een versnelde toewijzing voortvloeiende begeleidingsovereenkomst tussen kandidaat-huurder, doorverwijzend OCMW of

CAW en SHM in dat de SHM onmiddellijk op de hoogte gebracht moet worden als de begeleiding wordt stopgezet door de huurder? Indien een OCMW of CAW optreedt in een normale, dus niet-versnelde toewijzing en zich expliciet profileert als begeleider van een kandidaat-huurder, impliceert dit dan ook dat zij verplicht zijn de sociale verhuurder op de hoogte te houden van de evolutie van deze begeleiding? Kan een sociale verhuurder het OCMW of CAW verzoeken hem in te lichten over de vrijwillige sociale begeleidingsprocedure van een kandidaat-huurder in geval die zal worden stopgezet? Zo ja, is men dan ook verplicht een eventuele stopzetting door te geven aan de verhuurder?

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé (CD&V): Voorzitter, ik wil enkel nog eens wijzen op de begeleidingsovereenkomsten die worden gesloten door de versnelde procedure. Ik heb verschillende SHM's daarover ondervraagd en ik hoor niets dan positieve resultaten en een positieve reflectie. Men is heel blij met de procedure waarbij er met mensen voor wie het risico bestaat dat het normale of gestructureerd wonen niet verloopt als bij iemand anders, een woonovereenkomst wordt gemaakt met daaraan gekoppeld een woonbegeleiding. Daar volg ik de heer Hendrickx. Hierbij is het heel cruciaal dat er niet alleen een overeenkomst is maar dat ook in de praktijk in een goede woonbegeleiding wordt voorzien, tenzij de problemen ophouden. Ik weet dat de SHM's ervan op de hoogte worden gehouden dat er een overeenkomst is.

De vraag van de heer Hendrickx gaat erover wanneer mensen huurder worden en er voorafgaandelijk een probleem was. Ik wil erop aandringen, als er problemen zijn, dat er aangedrongen wordt op woonbemiddeling. Minister, ik ben daar altijd grote voorstander van geweest. Vanuit uw armoedebeleid hebt u, ook in onze regio, daarvoor in extra middelen voorzien: ik dacht een goede 300.000 euro. U hebt dat gisteren nog eens aangehaald in de plenaire vergadering. CAW Midden West-Vlaanderen bijvoorbeeld heeft 60.000 euro extra ontvangen voor de woonbegeleiding, wat heel zinvol is. Maar het blijft inderdaad zeer risicovol als er geen woonbegeleiding is. Als het mensen zijn die een risico dragen om niet gestructureerd te kunnen wonen, is het nodig dat er goede contacten zijn en dat er ook heel snel kan worden ingegrepen. Het is immers niet normaal dat sociale huurders die niet de goede woonattitude hebben, een buurt op stelten kunnen zetten. Ik heb het ooit meegemaakt dat de eigenaars in de dichte omgeving hun woning moesten verkopen, omdat het wonen daar niet meer haalbaar was. Dat is de omgekeerde wereld. Bij degene die voor overlast zorgt, moet tijdig kunnen worden ingegrepen om tot woonbegeleiding over te gaan, ook als het geen voorafgaande procedure is.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, collega's, sinds 2013 is er de mogelijkheid om een begeleidingsovereenkomst af te sluiten tussen de kandidaat-huurder en welzijnsorganisaties. Ik vind dat persoonlijk een goede zaak en de rest van de commissie wellicht ook.

Er zijn vier mogelijke situaties waarin dit kan gebeuren. Een eerste betreft ex-huurders van de verhuurder waarvan de huurovereenkomst destijds werd opgezegd ten gevolge van een ernstige of blijvende tekortkoming met betrekking tot zijn verplichtingen. Dat staat in artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). Een tweede mogelijkheid is de versnelde toewijzing aan een bijzondere doelgroep. Dat staat in artikel 24, paragraaf 2, van het KSH. Een derde mogelijkheid is voorrang op basis van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor een bijzondere doelgroep. Dat is artikel 28 van het KSH. En dan is er nog de laatste groep. Mevrouw Coppé heeft al verwezen naar de 300.000 euro die is vrijgemaakt in het

budget voor Armoedebestrijding. Het gaat over huurders die al zoveel problemen hebben veroorzaakt en hun verplichtingen niet nakomen en eigenlijk een laatste kans krijgen. Het Fonds ter preventie van uithuiszettingen richt zich dus ook op de private huurmarkt, maar zeker ook op de sociale huisvesting.

In de drie eerste gevallen is de huurder uitdrukkelijk verplicht om de overeenkomst na te leven. Dat staat dan weer in artikel 92, paragraaf 3, van de Vlaamse Wooncode. Als de huurder dat niet doet, dan kan mogelijks de opzegging van de huurovereenkomst volgen.

Het vierde geval is, zoals ik al heb gezegd, eigenlijk het moment van de laatste kans. Als je dat niet doet, zijn er nog maar weinig mogelijkheden om verder te gaan met de betrokken huurder.

Mijnheer Hendrickx, ik heb er geen zicht op of het niet melden van het stopzetten van de begeleiding een algemeen dan wel een specifiek probleem is. U zegt dat u informatie hebt gekregen van verschillende OCMW's en CAW's. Ik trek dat niet in twijfel, maar ik kan niet oordelen of dit een specifiek of een algemeen probleem is. Het is wel goed om de koppeling tussen de huurovereenkomst en de begeleidingsovereenkomst grondig te evalueren – we gaan dat doen begin 2016 – en om na te gaan of er bijsturing nodig is.

Voor zover de begeleiding niet past binnen de toepassing van het sociaal huurstelsel, zijnde artikel 22, 24, 28 en 33 van het KSH, heeft de verhuurder momenteel niet het recht om van een welzijnsorganisatie te eisen op de hoogte te worden gebracht van een eventuele begeleiding en het verloop ervan of de stopzetting ervan.

Moeten we oog hebben voor privacy? Absoluut. Moeten we heel omzichtig omspringen met het beroepsgeheim van maatschappelijk assistenten? Ja. Maar ik heb zelf een soortgelijke zaak meegemaakt bij de maatschappij waar ik het genoeg heb gehad een te korte tijd voorzitter van te mogen zijn. Het ging om een persoon die door een CAW werd begeleid en die begeleiding zelf had stopgezet. Na verloop van tijd kreeg de huisvestingsmaatschappij klachten van de burens. Het bleek dat de man met zware psychische problemen kampte. Hij had zijn appartement zwart geschilderd. Er hingen vleeshaken aan het plafond en er liepen tarantula's en drie kippen rond. Dat is natuurlijk niet aangenaam voor de burens.

Moeten we omzichtig omspringen met privacy? Ja, maar toen ik het genoeg had om in de Senaat te zetelen, heb ik een voorstel ingediend om in bepaalde gevallen – dus niet in het algemeen – het beroepsgeheim gedeeltelijk op te heffen zodat bepaalde maatschappelijke assistenten of instanties die toch wel met elkaar in contact moeten komen, nuttige informatie kunnen doorgeven aan elkaar. Dat is ook belangrijk om samenlevingsproblemen te voorkomen. Het voorbeeld dat ik geef, is echt en zorgt echt wel voor problemen.

Ik pleeg met mijn federale collega Tommelein regelmatig overleg. We gaan na of we er binnen het wettelijke kader van de privacy toch niet voor kunnen zorgen dat de doorstroming van informatie iets vlotter zou kunnen gaan. Als een welzijnsorganisatie of een andere middenveldorganisatie wordt geconfronteerd met een huurder die eigenlijk verplicht is om te worden begeleid maar niet meer traceerbaar is, dan zou het voor alle betrokken actoren goed zijn dat die informatie wordt doorgegeven, om erger te voorkomen.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Het is inderdaad vaak een voorwaarde om het na te leven. U hebt een aantal uitzonderingen uit het kaderbesluit opgesomd. Tot op heden is het nog geen verplichting om door te geven dat de begeleiding wordt stopgezet.

U kondigt een evaluatie aan, dat is een goede zaak. Dat moeten we meenemen. Zelfs zonder te morrelen aan het beroepsgeheim van de sociaal assistenten, moet het mogelijk zijn dat wordt doorgegeven dat het contract is stopgezet, sec. Dat kan een alarmbel doen luiden bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, die dan zelf met hun sociale dienst op zoek kunnen gaan naar de redenen en naar de voorwaarden die worden geschonden.

U weet ook dat er andere beroepen zijn met een beroepsgeheim, advocaten, artsen enzovoort, waar bepaalde zeer strikt omschreven uitzonderingen mogelijk zijn, als iemands leven in gevaar is of de belangen van de maatschappij worden geschaad. We moeten eraan werken. U bent ermee bezig, met uw federale collega. We houden het in het oog en dan zien we wel waartoe het eventueel kan leiden. Dank u.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé (CD&V): Minister, ik dank u ook voor uw antwoord en voor de inhoud ervan. U geeft zelf aan dat er een evaluatie volgt van de begeleidingsovereenkomsten. In 2016 kunnen wij die bespreken. Het starten van de begeleidingsovereenkomsten was zeker een vooruitgang. Spijtig genoeg heb ik ook erge verhalen gehoord, over mensen die een hangbuikvarken hielden in de woning. Dat is niet de doorsnee, maar de uitzonderingen zorgen net voor een negatief imago van sociale huurwoningen. Daarvoor moeten we ons behoeden. Mensen die van een sociale woning kunnen genieten, hebben ook het recht om duurzaam te wonen in een goede buurt. Net die uitzonderingen verpesten de buurt. Daarom vind ik het heel positief dat er een begeleidingsovereenkomst is, en dat er ook op tijd en stond een evaluatie van zal worden gemaakt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huurbelofte – 2125 (2014-2015)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a): Minister, de huurbelofte is een praktijk waarvan ik eerlijk gezegd nog niet had gehoord, maar die vragen oproept. Gisteren hadden we het nog over het evenwicht op de private huurmarkt en de kwetsbare positie waarin huurders zich vaak bevinden. We kennen de cijfers, ik herhaal ze niet. We weten dat heel veel huurders problemen hebben om de huur te betalen. Het is in niemands voordeel, noch de huurder, noch de verhuurder, als er betalingsproblemen zijn op de private huurmarkt.

Minister, dat evenwicht waar u zelf op wees, tussen huurder en verhuurder, is zeer belangrijk. De eenzijdige huurbelofte schendt volgens mij dat evenwicht. Het is een systeem waarbij de huurder er zich eenzijdig en door betaling van een vergoeding aan het vastgoedkantoor toe verbindt om een bepaalde huurwoning tegen bepaalde voorwaarden in huur te nemen.

Verhuurders doen vaak een beroep op een vastgoedkantoor. Als een huurder de woning wil huren, komt hij bij het vastgoedkantoor terecht, en moet dan een

huurbelofte ondertekenen. Meestal moet hij daarvoor een vergoeding of voorschot betalen. Mijnheer Engelbosch, u doet al tekenen dat het niet juist is wat ik zeg, maar mijn informatie is niet uit de lucht gegrepen.

Via de huurbelofte verbindt de huurder er zich toe om de woning in huur te nemen als de verhuurder de huurder goedkeurt. Het klinkt ingewikkeld, maar het betekent dat de huurder zich eenzijdig en tegen betaling verbindt. De verhuurder houdt de handen vrij, die heeft het recht om de huurder toch niet te nemen.

Kandidaat-huurders zijn al snel gebonden aan een aantal huurbeloftes. Ze gaan bij verschillende vastgoedkantoren langs, vaak verloopt de zoektocht ook niet zo vlot. Telkens moeten ze voor die huurbeloftes een voorschot betalen. Op het moment dat mensen een huurwoning vinden, hebben ze nog huurbeloftes lopen bij andere vastgoedkantoren. Daar schenden ze dan zagezegd hun huurbelofte, want ze verbreken de eenzijdige belofte om die woning te huren.

Bij de meeste vastgoedkantoren verloopt dat redelijk vlot. Als ze het annuleren, krijgen mensen de som die ze hebben gestort terug. Maar uit de contacten die ik heb gehad, blijkt dat er een restgroep van makelaars is, waar huurders die voorschotten nooit terugzien. Ze hebben bijvoorbeeld 50 euro betaald, maar ze hebben een andere woning gevonden. Ze krijgen dan de 50 euro niet terug die ze hebben betaald aan een ander vastgoedkantoor.

Minister, het lijkt me een typevoorbeeld van een situatie waarin het evenwicht huurder-verhuurder is geschonden. Het zijn wanpraktijken. Er bestaat regelgeving om deze zaken aan banden te leggen. Het gaat om een KB, federale wetgeving. Maar de Economische Inspectie oordeelt dat het KB op de relatie vastgoedkantoor-huurder niet van toepassing is. De Huurdersbond tekende al protest aan. Dat lijkt me terecht, want het gaat wel degelijk om een wanpraktijk.

Minister, als minister van Wonen moet die materie u toch aanbelangen en moet het toch uw interesse wegdragen om daartegen op te treden.

Ik heb ook wat research gedaan. Ik kom op het internet tips tegen aan verhuurders. Ik zal zo'n tip letterlijk voorlezen: "U ziet een kandidaat-huurder wel zitten, maar u wenst om een aantal redenen niet onmiddellijk een huurcontract te ondertekenen. Langs de andere kant wilt u deze kandidaat-huurder toch niet zomaar kwijtraken. Hoe gaat u dan te werk? Dan laat u een huurbelofte ondertekenen. Wat betekent dat nu voor u als eigenaar? Bent u nu verplicht om te verhuren aan deze kandidaat? Neen, alleen de huurder heeft zich immers geëngageerd om iets te doen. Het staat u als eigenaar uiteraard nog altijd vrij om het goed te verhuren aan iemand anders. Laat een kandidaat-huurder een belofte tot huren ondertekenen. Dat verbindt u als eigenaar tot niets, maar de huurder is verplicht zodra de eigenaar dit wenst het goed te huren. Als makelaar kunt u ondertussen de solvabiliteit nagaan en bij de opdrachtgever kunt u een kandidaat aanbrengen."

Minister, dat betekent dat de huurder in een zeer precare situatie terechtkomt. Hij wordt in de hoek gedrukt en heeft geen andere keuze dan dat goed te huren of de vergoeding die hij heeft betaald, kwijt te raken.

Minister, ik ben van oordeel dat dat een wanpraktijk is. Ik wil graag weten of u mijn mening in dezen deelt en of u van plan bent om te kijken welke maatregelen er kunnen worden genomen om dat soort praktijken tegen te gaan.

Bent u van mening dat dat systeem van die eenzijdige huurbelofte de positie van de huurder verzwakt, niet alleen omdat hij een voorschot moet betalen, maar ook omdat aan de kandidaatstelling voor diverse huurpanden een steeds zwaarder prijskaartje hangt?

Ik heb al gezegd dat de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de FOD Economie van mening is dat het niet onder het toepassingsgebied van het KB Vastgoedbemiddeling valt. Ik zou u zelfs willen vragen of u van mening bent dat we moeten proberen het wetgevend kader hierover op een andere manier te verruimen. Kunt u als Vlaams minister van Wonen bekijken hoe u de huurders beter kunt beschermen tegen dit soort praktijken die volgens mij – ik zal uw mening afwachten – de huurder in een preciaire situatie brengen?

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Mevrouw Hostekint, u bent blijkbaar de spreekbuis van de huurdersbond aan het worden. U moet er toch voor zorgen dat u aan objectieve informatie komt over wat een huurbelofte precies is. U spreekt hier over het betalen van een vergoeding en laat uitschijnen dat immobiliën-makelaars overal formulieren laten invullen en daar geld voor incasseren. Niets is minder waar. Er wordt geen vergoeding betaald aan de makelaar, maar een waarborgsom tot het nakomen van het engagement dat u doet wanneer u een handtekening zet. Dat is iets helemaal anders. Het is geen betaling van een vergoeding. Bovendien – en dat is ook wettelijk geregeld – mag een makelaar nooit commissiegelden van een huurder ontvangen. Het gaat tussen huurder en verhuurder. De makelaar speelt daarbij enkel als tussenpersoon. Dat is toch een heel ander verhaal.

Waarover gaat het? Als een vastgoedmakelaar een woning te huur aanbiedt, staan er – dat weet iedereen – vijftien kandidaten op de stoep. De makelaar maakt een selectie of de kandidaat-huurders die het pand willen huren, vullen een document in waarin zij zich kandidaat stellen. Dat geeft de makelaar de mogelijkheid om inderdaad na te gaan of het een solvabele huurder is. Op datzelfde moment zegt de eigenaar of de makelaar tegen de andere kandidaat-huurders dat de woning wellicht verhuurd is aan kandidaat x die zich ertoe heeft verbonden dat pand te huren. Dat is net hetzelfde bij het kopen van een huis. Als u onderhandelt met een eigenaar om een woning te kopen, dan zet u een bod op papier. U engageert zich om, als de eigenaar akkoord gaat, binnen een bepaalde termijn – en daarover wil ik het straks nog hebben, want u hebt daarbij een punt – effectief uw verbintenis en belofte na te komen. Het is nogal logisch dat daar een vergoeding tegenover staat als u plots uw belofte niet zou nakomen.

In die zin is die waarborgsom van 50 en soms 100 euro zelfs een gunstmaatregel. Als een eigenaar namelijk akkoord gaat met wat de kandidaat-huurder heeft ondertekend, is die eigenlijk verbonden aan de huurovereenkomst. Als die dan toch beslist om niet te huren, is die ertoe gehouden om een opzeg te doen van die huurovereenkomst. Dan moet die verschillende maanden schadevergoeding betalen. In die zin is de waarborgsom die wordt ingehouden wanneer de huurder zijn verbintenis verbreekt, maar een zeer klein bedrag. Mensen moeten vandaag toch wel weten dat ze zich, zodra ze iets ondertekenen, verbinden tot iets. Ik denk dat het op dat vlak soms fout loopt. U haalt het ook aan in de vraagstelling. Kandidaat-huurders moeten al snel meerdere huurbeloftes ondertekenen. Sorry, maar als u kandidaat-huurder bent en u overal engageert om een woning te huren, is het heel onverantwoord om overal verbintenissen te tekenen. We mogen de kandidaat-huurder dan toch vragen om toch eens te bekijken wat die ondertekent.

U zegt ook dat er aan de kandidaatstelling voor diverse huurpanden een steeds zwaarder prijskaartje hangt. Maar als u geen contractbreuk pleegt, hangt daar geen prijskaartje aan, want dan krijgt u uw voorschot terug. In de praktijk wordt er zeer zelden effectief een voorschot gevraagd. Naar aanleiding van uw vraagstelling heb ik mijn licht opgestoken bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Dit jaar is er welgeteld één klacht binnengekomen over dit systeem.

Die klacht bleek dan ook nog eens ongegrond te zijn. Ik denk dat u toch ergens een probleem maakt waar er geen is.

Ik heb daarnet al de vraagstelling geformuleerd of de consument op een of andere manier niet beter kan worden geïnformeerd voordat hij iets tekent. Daarvoor is misschien een rol weggelegd voor de sector: mensen beter informeren als zij iets ondertekenen.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

Mevrouw An Christiaens (CD&V): Voorzitter, minister, we hoorden een heel gedreven pleidooi van de heer Engelbosch. Hij spreekt natuurlijk vanuit eigen praktijkervaring. Het systeem van de huurbelofte is wel gekend en met het principe op zich, is er inderdaad geen probleem. Maar zoals in zowat alle systemen zal zich ook een vorm van misbruik voordoen. Het algemene systeem van huurbelofte lijkt me voor de huurder, de verhuurder en de makelaar een logische gang van zaken. Er zullen zeker makelaars tussen zitten die er misbruik van maken, maar volgens mij stelt de Woninghuurwet duidelijk dat dat niet kan. Er zijn dus juridisch procedurele mogelijkheden. Indien huurders getroffen worden door een makelaar die misbruik wil maken van de ondertekende huurbelofte, dan zijn er volgens mij andere wegen te bewandelen. Het is voor de huurder in kwestie natuurlijk geen aangename zaak, maar we kunnen niet alles zo proberen te regelen om alle vormen van misbruik uit te sluiten.

Zoals mevrouw Hostekint vraagt en de heer Engelbosch zei, is het zo dat de huurder als consument beter kan worden geïnformeerd over de rechten op dit vlak: over de rechten van de makelaar, maar zeker ook over de rechten als huurder. Op dit vlak kunt u misschien wel al wat maatregelen nemen zodat de huurder wordt geïnformeerd over het bestaan van de huurbelofte en de grenzen en mogelijkheden ervan.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, dames en heren, ik denk dat iedereen veel heeft bijgeleerd over de huurbelofte. Die was ook mij, net zoals mevrouw Hostekint, niet zo goed bekend. Op zich is er weinig verkeerd aan het systeem, maar misbruik kan natuurlijk niet, daarover zijn we het allemaal eens. Het principe is ook heel gangbaar in andere sectoren – maar dan wordt het natuurlijk geen 'huurbelofte' genoemd.

Mevrouw Hostekint, u verwees naar het Vlaams Huurdersplatform dat deze bekommernis heeft overgemaakt aan de federale minister van Consumentenzaken. Ik heb zijn antwoord bij, die brief mag hier worden rondgedeeld. Laat duidelijk zijn dat we hier aan de ene kant met consumentenzaken zitten en aan de andere kant met mijn bevoegdheid Wonen. Het is goed om in eerste instantie te onderzoeken welke middelen nu al beschikbaar zijn om eventuele misbruiken aan te pakken. Het systeem op zich lijkt me oké, maar het gaat over de eventuele misbruiken. De heer Engelbosch en mevrouw Christiaens hebben gelijk dat men nog niet op heel veel gevallen van misbruik gestuit is.

Welke mogelijkheden zijn er om na te gaan of er misbruiken zijn? Mevrouw Hostekint, u verwees zelf naar het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars.

Dan is er, en daar gaat de fameuze brief over die zopas werd rondgedeeld, Boek VI van het Wetboek van Economisch Recht. Dat vervangt de vroegere wet van 6 april 2010 betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming en legt een aantal regels vast ter bescherming van de consument wanneer die handelt met een onderneming.

Zoals u al zei, heeft de FOD Economie het standpunt ingenomen dat het KB van 12 januari 2007 niet van toepassing is omdat de eenzijdige huurbelofte geen overeenkomst is. De bevoegde federale minister, Kris Peeters, heeft dit standpunt bevestigd in een brief aan het Vlaams Huurdersplatform. Belangrijk is dat hij hierbij ook heeft aangegeven te zullen nagaan welke consumentenbescherming in deze materie kan worden geboden door de algemene regelgeving, zoals opgenomen in Boek VI van het Wetboek van Economisch Recht.

Mevrouw Christiaens, u zegt dat er ook binnen de huurwetgeving misschien een mogelijkheid is, maar er is echter geen contract. De huurwetgeving is enkel van toepassing indien er een contract is. We zijn de huurwetgeving aan het evalueren. We kunnen bekijken of het een goede zaak zou zijn om het principe van de huurbelofte op te nemen in de huurwetgeving zodat die er wel onder valt. Momenteel is de huurwetgeving dus niet van toepassing, want dit is geen huurovereenkomst. We moeten dit mee onderzoeken en dan kunnen we in alle objectiviteit oordelen of het nuttig is om de huurbelofte al dan niet in de wetgeving op te nemen.

Het is ook belangrijk dat we nagaan of de bestaande algemene regels voor consumentenbescherming volstaan. We moeten dit doen voor we overwegen om een extra recht, plicht of bescherming inbouwen. Misschien kan al voor voldoende bescherming worden gezorgd op federaal niveau. Ik zal zeker bij mijn federale collega informeren naar de resultaten van het onderzoek. In de brief staat immers duidelijk dat hij een onderzoek plant om te bekijken wat er kan worden verbeterd aan het principe van de huurbelofte.

Mevrouw Hostekint, u vraagt ook of ik van mening ben dat het systeem van de eenzijdige huurbelofte de positie van de huurder verzwakt. Het idee van de huurbelofte houdt uiteraard in dat de kandidaat-huurder iets belooft. De heer Engelbosch merkte terecht op dat dit dus op eigen initiatief gebeurt. Het is dan eigenlijk ook een beetje de verantwoordelijkheid van de kandidaat-huurder om in te zien wat hij tekent. Ik vind het persoonlijk ook geen goede zaak dat iemand tien verschillende huurbeloftes ondertekent.

Ik wil hiermee absoluut niet tegenspreken noch uitsluiten dat er soms misbruik van wordt gemaakt, zeker in het geval van de meest zwakke huurders. Het onderzoek van federaal minister Peeters, in combinatie met de evaluatie van de huurwetgeving, kan hier misschien een beetje soelaas bieden.

Als u zegt dat dit de positie van de huurder verzwakt, dan denk ik dat we tegelijkertijd ook mogen uitgaan van een verzwakking van de positie van de verhuurder. Het ene heeft immers ook complicaties voor het andere. Dat gaat dan weer over het serieuze evenwicht en dergelijke meer. Moeten we misbruiken uitsluiten? Ja. Zullen er misbruiken zijn? Wellicht, maar misschien niet, en naar ik hoop niet in grote mate. We moeten dat in ieder geval bekijken. Ik wil zeker mijn verantwoordelijkheid in dezen nemen, als de studie uitwijst dat dit inderdaad nodig is.

Mevrouw Hostekint, ik kom tot uw laatste vraag. U had het over de mening van de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de FOD Economie over eenzijdige huurbeloftes en het toepassingsgebied. Sta me toe niet heel uw vraag te herhalen, want daarnet heb ik al heel veel KB's en wetsartikelen opgesomd. Het lijkt me goed dat de bevoegde federale minister dat onderzoek doet. Het getuigt dan ook van enige beleefdheid en verstand om de onderzoeken af te wachten, om dan eventueel initiatieven in die richting te nemen. Dat kan dan eventueel gepaard gaan met de evaluatie van de huurwetgeving.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het stemt me inderdaad tevreden dat u dit ernstig wilt bekijken, en het eventueel wilt

meenemen in de huurwetgeving. Dat lijkt me een goed idee. Laten we inderdaad maar dat onderzoek afwachten, om te zien hoe de vork precies in de steel zit. Het lijkt me echter een goed idee om dat op zijn minst mee in overweging te nemen, en bij de evaluatie een integratie hiervan in de huurwetgeving te bekijken.

Mijnheer Engelbosch, ik ben inderdaad niet de spreekbuis van het Huurdersplatform, noch die van de huurdersbond, maar ik wil wel graag de spreekbuis zijn van iedereen van wie de rechten geschonden zouden zijn. We kunnen dat natuurlijk zeer rationeel benaderen en zeggen dat als iemand iets belooft, dat eigenlijk zijn eigen verantwoordelijkheid is, dat hij dat maar niet moet doen als hij dan achteraf vindt dat dit eigenlijk een onevenwichtige situatie is. Minister, de realiteit is natuurlijk dat het voor huurders vaak niet zo gemakkelijk is om aan een huurwoning te geraken, dat mensen vaak heel lang moeten zoeken, dat ze veel immobiliënkantoren moeten bezoeken vooraleer ze ergens terecht kunnen. Wij benaderen dat hier nu heel rationeel. We zeggen dat mensen de keuze hebben om dat al dan niet te doen. Het lijkt me echter dat die keuzevrijheid natuurlijk zeer gering is als men zich in een zwakke positie bevindt, hetzij financieel, hetzij om andere redenen. Dan is die keuze om dat al dan niet te doen vrij beperkt. Die huurder bevindt zich al in een moeilijke situatie en dan zal die misschien sneller tot dat soort huurbeloftes overgaan, waarbij hij zich eigenlijk zeer eenzijdig tot iets verbindt. Mijnheer Engelbosch, u had het over dat evenwicht. Dit valt inderdaad niet onder de huurwetgeving: het is geen contract. Natuurlijk is dat geen contract. In een contract verbinden beide partijen zich tot iets. Hier is het eigenlijk zeer eenzijdig: de belofte, het engagement komt van één kant. De verhuurder heeft nog alle keuzevrijheid om al dan niet op die belofte in te gaan, maar die andere is er wel toe gebonden, ook financieel, om daarop in te gaan. Dat lijkt me sowieso een onevenwichtige situatie. Die keuzevrijheid waarnaar u verwijst, is in veel gevallen zeer beperkt.

Minister, ik ben er echter zeer tevreden over dat u, nadat u de resultaten kent van het onderzoek dat wordt gedaan of zal worden uitgevoerd door minister Peeters, zult bekijken hoe u dat al dan niet kunt meenemen in de huurwetgeving.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Het moet natuurlijk ergens starten. Als iemand een huurpand wil huren of verhuren, dan moet het dossier om tot een overeenkomst te komen ergens starten, en meestal gebeurt dat in dit geval met een huurbelofte. Wat de consument echter vandaag niet weet, is dat, als hij iets eenzijdig ondertekent, er altijd in een maximumtermijn moet worden voorzien. Daar ben ik het wel mee eens. Als men het concept van de huurbelofte eventueel kan inschrijven in de huurwetgeving, dan zou het zeer interessant zijn om een maximale termijn te bepalen waarbinnen een huurbelofte geldig zou zijn. Op die manier vermijden we inderdaad – want dat gebeurt vandaag wel af en toe – dat een huurbelofte hangende is gedurende meerdere dagen en zelfs weken. Die huurder moet zich ook kunnen bevrijden van wat hij heeft ondertekend. Daarom is het belangrijk, zoals ik daarstraks ook heb gezegd, dat die huurder wordt geïnformeerd over wat hij ondertekent. Dat kan deels worden opgevangen, ofwel federaal, via Economie, met het inschrijven van een maximumtermijn voor alle eenzijdige overeenkomsten, ofwel hier, via de huurwetgeving. We zouden dan bijvoorbeeld kunnen bepalen dat er standaard een periode is van zeven dagen voor een eenzijdige verbintenis. Heeft de eigenaar dan niet gereageerd, dan is men bevrijd van datgene waartoe men zich had verbonden.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Hostekint, zoals u hebt gesteld, wachten we het best de studie van minister Peeters af. Dan kunnen we bekijken wat we op Vlaams niveau al dan niet moeten doen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de modaliteiten voor huurwaarborg en de betaling van huurwaarborg in cash – 2132 (2014-2015)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

Mevrouw An Moerenhout (Groen): Voorzitter, minister, naar aanleiding van uw uitspraak dat u de waarborg eventueel zou willen optrekken van twee naar drie maanden vroeg ik me af wat de cijfers ter zake zijn. Zal dat veel effect hebben? Zijn er veel problemen ter zake? Ik heb de regionale cijfers opgevraagd bij de huurdersbonden en die samengeteld en dergelijke, en ik ben heel sterk geschrokken van wat ik heb gezien. Zo blijkt dat er in 2014 5000 klachten waren over die huurwaarborg. Dat gaat dan over huurders die problemen hebben met de huurwaarborg en dat melden.

Twee soorten klachten komen het meest naar boven. Ten eerste is er de weigering van de verhuurder om de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te zetten. Ten tweede zijn er de problemen met betrekking tot het terugkrijgen van die huurwaarborg. We kunnen ons ook voorstellen dat het ene een invloed heeft op het andere, als iemand zijn huurwaarborg cash heeft betaald aan de verhuurder en die dat niet wil teruggeven. Dat lijken me communicerende vaten.

Er blijken cijfers beschikbaar te zijn over die cash huurwaarborg. Vorig jaar zijn er aan 15.000 huurders vragen gesteld. Ze hebben een enquête ingevuld over bepaalde modaliteiten van hun huurcontract. Een daarvan was de vorm van de huurwaarborg. Nu zijn 15.000 huurders echt een groot segment. Dat is geen kleine enquête. Hieruit blijkt dat van die 15.000 huurders in totaal in heel Vlaanderen 15 procent die huurwaarborg cash betaalt.

Daar tegenover staat de geblokkeerde rekening, wat de meest voorkomende en veilige manier is. Amper 56 procent gebruikt die. In Antwerpen moet één op drie nog altijd zijn huurwaarborg cash betalen. Ik was daarvan geschrokken, want de wet waarin wordt gezegd dat een cash huurwaarborg niet meer mag, is al twintig jaar oud. Er is zelfs een sanctie aan verbonden. De drie vormen van huurwaarborg die wel toegelaten zijn, zijn een geblokkeerde rekening, wat het meest gebeurt, een bankwaarborg en een bankwaarborg met een OCMW. Die laatste twee vormen worden amper gebruikt, het gaat slechts om 1 tot 3 procent.

Die cijfers, namelijk 15 procent en één op drie in de steden, stagneren. Omdat er al geruime tijd een discrepantie is tussen de huurwetgeving op het vlak van de huurwaarborg en de realiteit, heb ik volgende vragen. Minister, beschikt u ook over cijfers die een beeld geven van hoe vaak en onder welke vormen huurwaarborgen legaal en niet-legaal worden gebruikt in Vlaanderen? Op welke wijze wilt u met de middelen die u ter beschikking hebt misbruiken inzake de huurwaarborg, zoals de cash betaling, aanpakken? Wilt u eventueel een actie op poten zetten om huurders en verhuurders te sensibiliseren rond de modaliteiten van de huurwaarborg?

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Waar ik gisteren nog subtiel probeerde in twijfel te trekken wat de cijfers van de Huurdersbond betekenen, durf ik daar vandaag toch iets forser op doorgaan. Ik vind het zeer ongeloofwaardig dat een derde van de leden blijkbaar de waarborg cash zou moeten betalen. U zegt dat

veel eigenaars een waarborg in cash geld eisen. Ik stel u de vraag waar u dat haalt. In het Grote Woononderzoek, waar u trouwens de antwoorden op uw vragen kunt vinden, wordt er nergens melding gemaakt over cash betalingen van waarborgen. In 83,8 procent wordt de waarborg gestort op een geblokkeerde rekening, in 9,1 procent met tussenkomst van de bank, in 2,7 procent met tussenkomst van het OCMW en 4,4 procent via een Korfinahuurwaarborg. Ik denk dat het verhaal van de Huurdersbond van Antwerpen, die die cijfers aangrijpt om een campagne uit te rollen, vooral dient om zichzelf noodzakelijk te maken. Ik heb daar mijn vragen bij.

Minister, ik heb op 4 februari een schriftelijke vraag gesteld over de huurwaarborg. U hebt me toen de gegevens bezorgd, maar het bleek ook dat wij in Vlaanderen geen inzage hebben in hoe de huurwaarborg vastgelegd wordt bij de registratie van de huurcontracten. Hebt u er al een zicht op of dat zou kunnen doorstromen naar Vlaanderen, zodat wij daar in de toekomst wel een zicht op kunnen krijgen? We moeten ons nu baseren op informatie uit het Grote Woononderzoek om conclusies te kunnen trekken. Het zou zeer handig zijn mochten dat officiële cijfers kunnen worden.

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Mevrouw Katrien Partyka (CD&V): Voorzitter, ik wil me aansluiten bij de vraag van de heer Engelbosch. We hebben het daar al eens over gehad, als ik me niet vergis. In het groenboek Zesde Staatshervorming staat aangegeven als een van de aandachtspunten dat Vlaanderen een soort van samenwerkingsovereenkomst zou moeten sluiten met de federale overheid om over de gegevens te kunnen beschikken van de registratie van huurcontracten. Op zich hoeft dat geen probleem te zijn, maar het is aangegeven dat er aandacht voor moet zijn op welke manier Vlaanderen over die gegevens kan beschikken.

Ik wil natuurlijk niet antwoorden in de plaats van de minister, maar we hebben al eens een debat gehad over de huurwaarborg in de plenaire vergadering. Toen heeft de minister aangegeven dat we bij de overheveling van de huurwetgeving een uitgebreid debat konden hebben over de modaliteiten en de bepalingen van de huurwaarborg.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik heb heel veel cijfers gehoord, maar zelf heb ik totaal andere cijfers. Ik heb cijfers die uit een zeer neutraal onderzoek komen, namelijk het Grote Woononderzoek dat de meest neutrale bron is in dezen.

De meest recente cijfers die ik heb, zijn de volgende. 82,9 procent van de waarborgen wordt door de huurder zelf gestort op een geblokkeerde rekening. 9,4 procent van de waarborgen wordt betaald met een zogenaamde bankwaarborg. 3,4 procent van de waarborgen worden betaald met de tussenkomst van het OCMW. Dan is er nog een vierde modaliteit, zoals de heer Engelbosch heeft aangehaald. Er zijn dus geen drie maar vier modaliteiten, mevrouw Moerenhout. Cash betalen is geen legale praktijk. Daar hebben wij natuurlijk geen officiële cijfers over omdat de mensen het niet komen melden als ze op een niet-legale manier de waarborg hebben betaald.

Mevrouw Moerenhout, wil dat zeggen dat dat niet al eens zal gebeuren? Neen, dat heb ik niet beweerd. Ik heb de enquête en de cijfers niet die u gebruikt. Het debat dat we gisteren hebben gevoerd, ging over een andere materie, namelijk de stijging van de huurprijzen. Ik heb wel gezien dat de bereidheid tot antwoorden op de enquête van de Huurdersbond voor het jaar 2014, behoorlijk gezakt was. In de provincie Antwerpen bijvoorbeeld was 2013 nog goed voor 88 procent respondenten, en dat is gedaald tot 24 procent in 2014. Dan kan je natuurlijk de

vraag stellen in welke mate een dergelijke enquête nog representatief is. Maar iedereen heeft het volste recht om enquêtes te voeren. Het is een taak van de Huurdersbond om het op te nemen voor de huurders. Daar worden ze tenslotte vanuit Vlaanderen goed voor gesubsidieerd. Ik denk dat de cijfers uit het Grote Woononderzoek in dit debat toch wel de meest neutrale cijfers zijn.

In principe behoort de keuze over de wijze waarop de huurwaarborg wordt gesteld, toe aan de huurder. Ik heb u de vier mogelijkheden geschetst. Als er dan toch wordt beslist dat er cash wordt betaald – dat kan men onderling wel beslissen – dan is er nog altijd wel wettelijk bepaald dat de verhuurder verplicht is om die waarborg op een bankrekening te zetten op naam van de huurder. Of dat allemaal zo gebeurt, weten wij natuurlijk niet, maar het is wel opgenomen in artikel 10 van de Huurwet. Als de Huurdersbond daar inderdaad klachten over heeft, dan ben ik vragende partij dat ze mij misschien ook eens die cijfers bezorgen, dat zou nuttig zijn. Dan kunnen we eens bekijken of er inderdaad gegronde klachten zijn op basis van een schending van artikel 10 van de Huurwet, zodat we eventueel kunnen ingrijpen.

Ik heb natuurlijk geen indicaties waaruit zou blijken dat de toepassing van deze regelgeving ontzettende problemen oplevert, omdat u met cijfers komt die mij totaal onbekend zijn. Nogmaals, ik zeg niet dat dergelijke toestanden zich nooit eens zouden kunnen voordoen, integendeel. Middenveldorganisaties of belangenorganisaties, hoe je ze ook wilt noemen, hebben een bepaalde taakomschrijving en krijgen vanuit Vlaanderen veel subsidies om die taken au sérieux te nemen, en kunnen ook bepaalde zaken doen. Ze kunnen bijvoorbeeld vooral de zwakke huurders sensibiliseren en zeggen: als men u vraagt om dat te doen, bent u op basis van artikel 10 van de Huurwet bij machte en in het voordeel om van de verhuurder te eisen om de waarborg die u cash hebt betaald, op een geblokkeerde rekening op uw naam te laten zetten.

Wat de registratie van de huurcontracten betreft, hebt u gelijk, mevrouw Partyka, dat Vlaanderen een samenwerkingsovereenkomst kan sluiten met de federale overheid om de modaliteiten te bepalen waaronder wij toegang kunnen hebben tot die huurcontracten. Maar sta me toe te zeggen dat ik het persoonlijk veel handiger zou hebben gevonden mocht dit gewoon mee zijn overgeheveld bij de zesde staatshervorming.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

Mevrouw An Moerenhout (Groen): Mijnheer Engelbosch, ik ben echt verbaasd over uw antwoord. Gisteren was het nog een beetje 'politieke spelerei' over de cijfers, maar nu zegt u gewoon dat de cijfers van de Huurdersbond niet kloppen. Ik vind dat wel straf. De Huurdersbond is een ongelooflijk grote organisatie waar heel veel vrijwilligers en medewerkers werken, inderdaad betaald en gesubsidieerd door de Vlaamse overheid, en dat is een prima initiatief. Ze werken er dag in, dag uit, 's morgens en 's avonds. Ze nemen enquêtes af en doen dat heel toegewijd. Ik zie zelf geen enkele reden om die cijfers in twijfel te trekken. Waarom trekt u die wel in twijfel?

Ik heb bij de minister meer nuance gehoord. Wat ik waardevol vond, is dat u zei dat mensen inderdaad niet bij regeringsinstanties komen melden dat ze cash moeten betalen. Het is logisch dat een waardevolle organisatie zoals de Huurdersbond er meer zicht op heeft dan de officiële instanties. Net daarom zijn de cijfers volgens mij relevant.

Ik heb zelf ook al twee keer de vraag gehad om de huurwaarborg cash te betalen. De verhuurder was een oud dametje dat niet beter wist. Ik zeg dus niet dat het kwade wil is. Ik heb dan uitgelegd dat het vandaag op een geblokkeerde rekening moet worden gestort. Sensibiliseren lijkt me dus een goed idee.

Minister, u zegt dat het aantal ingevulde dossiers in 2013 24 procent bedroeg. Vorig jaar was het 79 procent. Opnieuw lijkt me dit zeer betrouwbaar.

Minister, u hebt voorgesteld dat de Huurdersbond die cijfers aan u kan bezorgen. Ik zal dat zelf met veel plezier doen. Dan hebt u ze ook.

Volgens Groen is het een interessant voorstel om de huurwaarborg te regelen via een centraal huurwaarborgfonds. Het is hier ook al ter sprake gekomen. De huurder betaalt zijn borg aan een centraal fonds. Indien nodig kan het fonds de waarborg ook voorschieten. Het lijkt een goed systeem om zowel huurder als verhuurder beter te beschermen. De verhuurder heeft zijn huurwaarborg en de huurder heeft meer zekerheid en meer bescherming.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Waarom ik niet zoveel geloof hecht aan die cijfers van de Huurdersbond, is omdat ze ontzettend afwijken van de cijfers van het Grote Woononderzoek. Het Grote Woononderzoek is een ruimere bevraging, is een objectievere bevraging. Omdat de cijfers zo fel afwijken van de bevraging van de belangenorganisatie, mag ik hier toch wel vraagtekens plaatsen.

U haalt het centraal huurwaarborgfonds aan. We mogen niet uit het oog verliezen dat als we dat systeem zouden invoeren, de eigenaar bijna geen enkel mogelijk selectie criterium meer heeft om zijn huurder te selecteren. Hij heeft geen enkel zicht op de middelen van die persoon. De eigenaar weet niet of de huurder die huurwaarborg in één keer heeft gestort of in kleine schijven. Het is een belangrijk selectie criterium voor de verhuurder, en we moeten dit zeker bewaren.

Tot slot kan ik enkel vaststellen dat we elke week en in zowat elk dossier worden geconfronteerd met de problemen van de zesde staatshervorming.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Moerenhout, ik stel het werk van de Huurdersbond op prijs, anders zou ik ze ook niet subsidiëren. Ik stel gewoon vast dat de bond niet representatief is voor de hele huurmarkt. Ze zijn eerder representatief voor de zwakke schakel op de huurmarkt, en dat is goed. Ik vind dat een zeer goede zaak. Als we dan toch cijfers moeten gebruiken – en u gaat mij die bezorgen, waarvoor dank –, kan ik als minister niet anders dan mij baseren op het Grote Woononderzoek, dat een bredere impact heeft gehad, ook neutraler is en een meer representatief beeld geeft van de huurmarkt dan een organisatie die het – terecht – opneemt voor de eerder zwakkere huurders. Voor alle duidelijkheid, ik vind het goed dat ze dat doen.

Mevrouw Moerenhout, u pleit voor een huurwaarborgfonds, maar ik zou al heel blij zijn dat het Huurgarantiefonds eindelijk begint te werken.

Ik heb ook al gezegd dat via artikel 10 van de Huurwet de wetgeving eigenlijk waterdicht is. Ik heb niet gezegd dat er geen mistoestanden bestaan. Ik denk dat sensibiliseringsacties zoals bijvoorbeeld georganiseerd door de Huurdersbond – met de expliciete vraag om dit op een neutrale manier te doen –, heel veel zoden aan de dijk zou kunnen zetten.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Joris Vandenbroucke aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een regelgevend kader voor Community Land Trust-projecten (CLT)
– 2191 (2014-2015)**

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Vandenbroucke heeft het woord.

De heer Joris Vandenbroucke (sp.a): Voorzitter, minister, collega's, op 16 mei nam ik deel aan de open dag Samenhuizen van de gelijknamige vzw. We hebben een fietstocht gedaan door Gent en een aantal vernieuwende projecten rond samenhuizen bezocht. Op onze tocht hielden we onder andere halt aan een prachtig terrein waar de Community Land Trust (CLT) van Gent een erfpacht-overeenkomst van 99 jaar zal afsluiten met het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf dat eigenaar is en zich akkoord heeft verklaard voor deze overeenkomst.

CLT Gent wil dus op dit terrein het eerste CLT-project in Vlaanderen realiseren, met name 34 woningen op een gemeenschappelijke grond. CLT Gent is in gesprek met een mogelijke bouwpartner, een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Deze bouwpartner kan nog niet mee op de kar springen omdat het regelgevend kader dit nu eenmaal niet toelaat.

Minister, in een van de betere passages in uw beleidsnota schrijft u over erfpachtconstructies zoals CLT, dat u hier meer op wilt inzetten en dat u inziet dat er een probleem is om dat momenteel te doen. U wilt de knelpunten in kaart brengen en een algemeen kader voor CLT's opmaken zodat SHM's en lokale overheden die dat wensen, op de erfpacht- en opstalakar kunnen springen. U zult ook informatie- en sensibiliseringscampagnes uitwerken voor burgers en banken. Verder maakt u nog melding van een ad-hoconderzoek van het Steunpunt Wonen met betrekking tot "een amalgaam van woonvormen" die al dan niet correct onder de noemer 'gemeenschappelijk wonen' vallen. U wilt samen met uw collega bevoegd voor Omgeving bekijken welke concrete acties kunnen worden ondernomen. Ik juich die samenwerking toe, want uw collega heeft natuurlijk ook een stevige vinger in de pap om CLT en andere vernieuwende woonvormen in Vlaanderen mogelijk te maken.

Minister, hoe ver staat u met het in kaart brengen van de bestaande knelpunten en het opmaken van een algemeen kader voor CLT? Kunt u een concreet perspectief geven voor de timing waarbinnen het mogelijk moet zijn voor SHM's om mee in zee te gaan met een CLT-project? Bent u bereid om op korte termijn een 'proeftuin' of 'proefproject' mogelijk te maken zodat men bijvoorbeeld in Gent dit jaar al van start kan gaan? Ik neem aan dat het uitwerken van een algemeen kader enige tijd in beslag neemt. Hoe ver staat het Steunpunt Wonen met het vermelde ad-hoconderzoek? Is er een rapport opgeleverd en zo ja, kunt u ons de krachtlijnen daarvan mededelen?

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

Mevrouw An Christiaens (CD&V): Minister, ik kan me inhoudelijk aansluiten bij de vraag van de heer Vandenbroucke. We hebben het er de laatste weken al een aantal keren over gehad, zowel hier als in de plenaire vergadering. Ik dacht dat we de studie konden verwachten na de zomer, en dat we hadden afgesproken om te wachten op die resultaten, zodat we de definities van de verschillende gezamenlijke woonvormen en dergelijke konden opnemen.

Een aantal problemen die vandaag zijn aangekaart, de huurbelofte bijvoorbeeld, komen altijd terug tot de essentie: het evenwicht tussen huren en verhuren en

tussen vraag en aanbod. De CLT's en alle vormen van gemeenschappelijk wonen kunnen volgens onze fractie zeker meehelpen om het aanbod te verruimen op de verhuurmarkt. En zo kunnen we misschien al een aantal problemen oplossen. Ik wacht dus op de studie, maar als u al meer informatie hebt over de timing, minister, hoor ik dat graag. En een proefproject in de mate van het mogelijke: waarom niet?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, gemeenschappelijke woonvormen zijn zeer in trek, en proefprojecten zijn interessant, maar ik wil in de rand meegeven dat het niet de grote oplossing zal zijn voor betaalbaar wonen.

Een tweede waarschuwing is dat we niet in het systeem mogen geraken van de sociale koopwoningen. Bepaalde fracties of ideologieën zijn daarvan voorstander. Ik vind sociale koopwoningen onrechtvaardig. Je gaat in de samenleving bijvoorbeeld 500 mensen bevoordelen, die de woningen kunnen kopen. Maar alle mensen die in identieke omstandigheden verkeren, misschien 3000 of 4000 mensen, kunnen geen beroep doen op die fiscale voordelen en de bijdrage van de overheid. Je geeft eigenlijk 50.000 euro per jaar aan de betrokkenen, aan voordelen inzake btw enzovoort, terwijl er veel meer mensen voor in aanmerking komen. Ik ben voor een systeem waarbij je voor iedereen in dezelfde omstandigheden hetzelfde kunt doen.

Vandaag in de privésector is de oplossing van de CLT's mogelijk. Toch loopt het zeer moeilijk. Het erfpacht bestaat al jaren. Er zijn mensen in gespecialiseerd, maar in Vlaanderen met 70 procent eigenaars willen mensen nog altijd van zowel de grond als het gebouw eigenaar zijn. De grond is doorgaans veel meer waard dan het gebouw. Het gebouw vermindert in waarde, zeker in 99 jaar. Het is de grond die altijd in waarde stijgt.

Als het een oplossing is om aan efficiënt ruimtegebruik te doen, kan ik er voorstander van zijn. Maar het poneren als de oplossing voor betaalbaar wonen, dat zie ik niet.

In het kader van sociaal wonen zijn de huisvestingsmaatschappijen vandaag niet in staat om gemeenschappelijke delen samen met private partners in hun bezit te hebben. Dat geldt bijvoorbeeld in appartementsgebouwen. Stel dat er een gebouw is van 50 appartementen. Dan kun je niet zeggen dat er 10 voor sociale huisvesting zijn en 40 privé. Dat zou voor de privésector positief kunnen zijn, omdat zij dan gemakkelijker kunnen lenen bij de bank. Maar dan moet je twee uitgangen hebben.

Het is een bekommernis: het moet mogelijk zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappij om met de private sector gemeenschappelijke delen samen in bezit te hebben. Ik kijk ook uit naar de studie en naar wat de overheid ermee zal doen.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

Mevrouw An Moerenhout (Groen): Ik wil de vraag van de heer Vandenbroucke en het pleidooi van mevrouw Christiaens kracht bijzetten. Om het evenwicht op de markt te kunnen bereiken, is het zeer waardevol als we kunnen inzetten op alle vormen van gemeenschappelijk wonen, zoals CLT. We zijn daarvan met Groen sterk voorstander. De belangrijke voordelen in mijn ogen zijn dat de middelen niet worden ingezet per individu, maar verspreid over generaties. Dat is interessant voor stabiliteit. Bovendien is er aandacht voor het gemeenschapsgebeuren in zo'n CLT, wat dan meteen leefbaarheidsvragen kan aanpakken.

Wij willen ook heel graag die pilootprojecten van start zien gaan. De studie komt er na de zomer. Maar CLT Gent maakt toch ook heel duidelijk dat, als we willen inzetten met de overheid op CLT, er ook in zal moeten worden geïnvesteerd. Die

projecten zullen ook financieel moeten worden ondersteund om ze te doen slagen voor het onderste segment van de samenleving.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Er is al heel veel gezegd, en mijnheer Vandenbroucke of mevrouw Christiaens, u hebt ernaar verwezen dat we het er al over hebben gehad in de commissievergadering van 5 februari 2015. Het ging zelfs om een vraag van u, mijnheer Vandenbroucke. Vorige week in de plenaire vergadering stelden onze zeer goede collega's De Vroe en Gennez er ook vragen over.

Ik vind CLT's en andere soortgelijke vormen van wonen belangrijk, anders had ik het niet zo prominent opgenomen in mijn beleidsnota. In februari en vorige week nog eens heb ik gezegd dat de studie wordt opgeleverd tegen de zomer. We zijn in blijde verwachting. We hopen dat de studie ons veel mogelijkheden en weinig knelpunten zal geven, zodat we snel een decreetgevend kader kunnen voorstellen.

Mijnheer Vandenbroucke, wat het faciliteren van proefprojecten betreft, gun ik deze primeur met heel veel plezier aan Gent. Zodra we de studie hebben, gaan we redelijk snel actie ondernemen. We moeten de knelpunten oplijsten. Ik kan ze nog niet geven, want we hebben de studie nog niet. Ik mik op het najaar van dit jaar om naar het parlement te komen, om dan hopelijk het initiatief in Gent te kunnen laten starten. Dat zou goed zijn.

Mevrouw Van Volcem, sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen nu al participeren in een systeem van CLT, maar dan moeten ze in hun statuten de toelating krijgen.

De voorzitter: De heer Vandenbroucke heeft het woord.

De heer Joris Vandenbroucke (sp-a): Minister, dank u wel. Uiteraard was ik ervan op de hoogte dat de studie zou worden opgeleverd tegen de zomer. Ik volg het in het parlement. Maar ik vond het belangrijk om te polsen of er misschien al concretere plannen zijn, omdat men in Gent op de kar wenst te springen. Ik ben blij dat het uw intentie is om naar aanleiding van de studie, hoewel u nog niet weet wat er precies in zal staan en hoe groot de knelpunten zullen zijn, zo snel mogelijk in het najaar een initiatief te nemen om dergelijke projecten mogelijk te maken. Dat verheugt me en we volgen het uiteraard op. We kijken er in Gent reikhalzend naar uit om ons project te kunnen realiseren. *(Opmerkingen van minister Liesbeth Homans)*

Dat moet u niet aan mij vragen, maar ik zal overmaken dat u graag op bezoek komt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Els Robeyns aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over regionale antennes gelijke kansen – 2262 (2014-2015)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Robeyns heeft het woord.

Mevrouw Els Robeyns (sp-a): Voorzitter, minister, collega's, het provinciale niveau heeft vanaf de jaren 80 een belangrijke en steeds groeiende rol gespeeld om het gelijkheidskansenbeleid gestalte te geven. Via provinciale coördinatoren werden ook steden en gemeenten ondersteund in het uitbouwen van een gelijkheidskansenbeleid.

Sinds 2001 worden de provincies door Vlaanderen gesubsidieerd om een specifiek gelijkekansenbeleid te voeren. In elke provincie werd door de coördinatoren een netwerk uitgebouwd met partners uit steden en gemeenten, regionale overlegfora en middenveldorganisaties. Er werden sensibiliseringscampagnes opgezet, overlegplatforms ondersteund, vormingen en studiedagen georganiseerd.

De afslanking van de provincies dreigt niet zonder gevolgen te blijven voor het gelijkekansenbeleid op provinciaal vlak. Naar verluidt, voorziet de interne reorganisatie van het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) in een nieuw departement Gelijke kansen, Integratie en Inburgering ter ondersteuning van de lokale besturen.

Nu, voor inburgering en ook voor toegankelijkheid is er een extern verzelfstandigd agentschap (EVA). Voor het gelijkekansenbeleid bestaat dat niet. Het is dus nog niet duidelijk welke structuur Vlaanderen voor ogen heeft voor het gelijkekansenbeleid en welke acties er worden ondernomen om het gat dat dreigt te ontstaan na het verdwijnen van het actieve gelijkekansenbeleid op provinciaal niveau te dichten.

Minister, het lijkt me logisch dat er naast de twee EVA's van toegankelijkheid en inburgering ook een soort structuur zou komen voor gelijke kansen ter ondersteuning van het lokale gelijkekansenbeleid en ter uitvoering van het Vlaamse gelijkekansenbeleid. Ik heb het over regionale antennes, maar op zich maakt het me niet zoveel uit. Het gaat over het principe: een soort regionale structuur waarin de provinciale coördinatoren, die heel wat expertise hebben, in kunnen worden opgenomen, zodat die expertise niet verloren gaat. Ze zouden kunnen helpen met de uitvoering van het Vlaamse gelijkekansenbeleid en de vertaling daarvan naar het lokale niveau en het middenveld, het ondersteunen van de lokale besturen met de uitbouw van een lokaal gelijkekansenbeleid, maar ook omgekeerd het vertalen van de input vanuit het lokale niveau naar het Vlaamse niveau.

Minister, overweegt u voor gelijke kansen ook een specifieke structuur vast te leggen op Vlaams niveau, waarbij rekening wordt gehouden met het gat dat dreigt te ontstaan als de provincies geen verticaal, extern, specifiek gelijkekansenbeleid meer mogen voeren? Zo ja, kunnen de taken die nu door het provinciale niveau worden gedragen, door die nieuwe structuur worden overgenomen? Overweegt u om in deze structuur de huidige provinciale gelijkekansencoördinatoren over te nemen?

De voorzitter: De heer De Bruyn heeft het woord.

De heer Piet De Bruyn (N-VA): Voorzitter, het onderwerp komt niet voor de eerste keer aan bod in de commissie. Het is ook al aangestipt bij de bespreking van de beleidsnota. Toen is ook de timing 2017 naar voren geschoven. Met andere woorden: daar zijn we nog niet.

Ik heb begrip voor de bekommernis die leeft voor het benutten van de opgebouwde expertise. Ik wil een kleine bedenking formuleren. Met alle respect voor de pioniersrol die de provincies daarbij voor een stuk hebben gespeeld – en dat meen ik echt – denk ik dat we vandaag kunnen stellen dat heel wat gemeenten op hun eigen niveau – dus lokaal – al belangrijke stappen hebben gezet voor het voeren van een lokaal regenboogbeleid, als ik het even zo mag noemen. De absolute noodzaak van de provincie om dat te ondersteunen, is met andere woorden voor een stukje weggevallen.

Collega, ik ben de eerste om toe te geven dat dat zeker niet geldt voor alle 308 Vlaamse gemeenten. Er zijn nog een aantal gemeenten, zeker kleinere, die absoluut baat hebben bij een ander niveau – ik laat even in het midden welk – dat daar voor een stuk sturing en omkadering aan geeft. Verder heb ik uit de bespreking begrepen dat de gesprekken met het kabinet lopen. Als er nieuwe

informatie is, hoor ik het uiteraard graag. Ik kan mij voorstellen dat we nog een beetje te vroeg zijn, zeker aangezien het feit dat 1 januari 2017 nog wel even van ons verwijderd is.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega's, ik dank jullie voor de vraagstelling. Mijnheer De Bruyn, u hebt de essentie van mijn antwoord gegeven. Dat maakt het voor mij wat gemakkelijker.

Het is een beetje een mix. We zitten nu in de commissie Gelijke Kansen, maar eigenlijk gaat het ook grotendeels over de hervormings- en de toekomstplannen van de provincie. U komt ook altijd naar de commissie Binnenlands Bestuur. U hebt mij daar al een soortgelijke vraag gesteld.

Misschien is het toch belangrijk om de voorgeschiedenis in dit dossier te duiden. Het feit dat provincies geen verticaal, specifiek, extern gelijkekansenbeleid meer mogen voeren, is het resultaat van de hervorming die is ingegaan op 1 januari 2014, de zogenaamde interne staatshervorming, uitgewerkt tijdens de vorige legislatuur. Als gevolg van die interne staatshervorming werd er beslist dat er geen middelen meer werden doorgestort naar de provincies. Dat ging over 110.000 euro, goed voor 22.000 euro per provincie.

Wat wel mogelijk was in het kader van de interne staatshervorming, was dat er sectorale uitzonderingen werden gemaakt. Per bevoegdheidsdomein zijn er ook uitzonderingen gecreëerd. De vorige minister van Gelijke Kansen heeft dat niet gedaan wat gelijke kansen betreft. Wellicht waren daar goede redenen voor. Ik wil mij daarover niet uitspreken. Maar het is niet gebeurd. Mocht dat wel gebeurd zijn zoals het gebeurd is voor cultuur, jeugd en sport, dan zouden we hier nu niet worden geconfronteerd met deze problematiek.

Wellicht waren er legitieme redenen om dat niet te doen. Ik wil mij daarover dus niet uitspreken. Het was wel heel duidelijk dat ze geen persoonsgebonden bevoegdheden meer mochten uitvoeren, alleen grondgebonden, en dat men kon afwijken als men dat specifiek had geregeld. Voor Gelijke Kansen is dat niet gebeurd. Ik denk dat velen hier dat betreuren. Maar nogmaals: wellicht was het om legitieme redenen.

Ik zal hier niet opnieuw het proces uit de doeken doen van hoe we de provincies zullen hervormen. Ik heb dat al heel uitvoerig gedaan in de commissie Binnenlands Bestuur. U bent daarvan zeer goed op de hoogte, mevrouw Robeyns, want u bent daar altijd aanwezig. Sta me dus toe om dat stuk over te slaan. U kent dat ook.

Mijnheer De Bruyn, u had het over 1 januari 2017. We weten al wat de modaliteiten zijn. We weten naar waar die bevoegdheden gaan: naar de Vlaamse overheid, een cluster van gemeenten of een gemeente en dergelijke. De oefening van de inventarisatie van die taken loopt nog altijd volop. Net zoals u hebt aangehaald, denk ik dat het een beetje te voorbarig is om nu al conclusies te trekken uit die oefening. Indien uit die oefening en inventarisatie zou blijken dat het voor Gelijke Kansen beter zou zijn om een aparte structuur uit te werken, zal ik de eerste zijn om dat te bejubelen en mij daarachter te zetten. Gelet op alle onderzoeken en inventarisaties die momenteel lopen, denk ik dat het wat te vroeg is om te antwoorden op deze concrete vraag.

De voorzitter: Mevrouw Robeyns heeft het woord.

Mevrouw Els Robeyns (sp.a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb er begrip voor dat het misschien nog wat te vroeg is. U weet natuurlijk dat er een zekere ongerustheid leeft. Het is voor een stuk onze taak om te proberen die te

vertalen. Ik vind het alleszins positief dat u het niet uitsluit. U zegt dat u het inventariseert en dat u het zeker wilt overwegen indien het zinvol zou zijn. In die zin ben ik positief gestemd. Ik probeer altijd positief te zijn. Het is niet uitgesloten.

Mijnheer De Bruyn, ik denk dat het klopt dat heel wat lokale besturen – gelukkig maar – een sterk gelijkheidsbeleid hebben. Maar ik denk ook dat heel wat lokale besturen dat op eigen benen niet zouden kunnen en dat er nog heel veel afhankelijkheid is van dat tussenniveau van de provincie. Het is misschien jammer dat die uitzondering in het verleden niet mee is opgenomen. Maar goed, daarop kunnen we niet terugkomen. Ik ken de achterliggende redenering niet.

Ik zal het opvolgen. Ik ben ervan overtuigd dat er een redelijk groot gat – als ik het zo mag noemen – is tussen Vlaanderen en de lokale besturen. Intussen zou een zekere tussenstructuur wenselijk zijn. Ik kijk uit naar het resultaat van uw oefening.

De voorzitter: De heer De Bruyn heeft het woord.

De heer Piet De Bruyn (N-VA): Minister, ik dank u. Wat ik in ieder geval heel zinvol vond, is dat u ten minste nog eens heel duidelijk hebt geschetst dat die operatie al eerder gestart is, dus niet met aantreden van de nieuwe regering, maar tijdens de vorige legislatuur, waar we de interne staatsvorming al op de rails hebben gezet. In de discussie die daarover ook binnen de holebi-beweging loopt, wordt soms weleens uit het oog verloren dat eigenlijk al in de vorige regering de beslissing is genomen om bevoegdheden te onttrekken aan de provincies.

Mevrouw Robeyns, u hebt gelijk. Ik denk dat we elkaar daarin vinden. Niet alle gemeenten zouden vandaag een gelijkheidsbeleid voeren als dat intermediair niveau er niet was geweest om hen daarin te ondersteunen. Een aantal zouden of zullen het niet meer doen als dat volledig wegvalt. De vraag naar een zinvolle invulling voor een intermediair niveau om de gelijkheidsagenda op alle niveaus van onze 308 gemeenten uit te bouwen, blijft overeind.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.