



Vlaams
Parlement

vergadering **C315**
zittingsjaar 2014-2015

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke
Kansen

van 9 juli 2015

INHOUD

- VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huurwaarborgverstrekking door banken
– 2714 (2014-2015)
- 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 resultaten van het onderzoek naar huurwaarborgverstrekking door banken
– 2717 (2014-2015) 3
- VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de bijkomende en aangepaste tools die de minister aan de gemeenten wil aanreiken, met het oog op een volwaardig lokaal woonbeleid
– 2751 (2014-2015) 12

VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huurwaarborgverstrekking door banken – 2714 (2014-2015)

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 resultaten van het onderzoek naar huurwaarborgverstrekking door banken – 2717 (2014-2015)

Voorzitter: mevrouw Freya Saeyns

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Voorzitter, de Universiteit Gent heeft met een anoniem e-mailonderzoek onderzocht in welke mate de banken hun wettelijke verplichting nakomen een huurwaarborg aan klanten te verstrekken. Uit deze steekproef concluderen de onderzoekers dat de helft weigert een waarborg te verstrekken.

Na lezing van het rapport blijkt dat 26 procent effectief heeft gesteld dat een huurwaarborgverstrekking niet mogelijk is. De overige banken hebben bijkomende informatie gevraagd, een afspraak op het bankkantoor voorgesteld of geen antwoord op de mail gegeven. Bovendien hebben de banken soms bijkomende voorwaarden, zoals het inkomen of een commissie, opgelegd of dossierkosten aangerekend. Die kosten bedragen gemiddeld 216 euro.

Minister, was u op de hoogte van deze e-mailtest? We weten allemaal dat de bankwaarborg voor de banken niet aantrekkelijk is. De gebruikers moeten vaak hoge dossierkosten betalen. Welke andere fundamentele problemen met dit systeem zijn er volgens u? De bankwaarborg zou een stigmatisering moeten tegengaan, maar doet eigenlijk net het omgekeerde. Hoe wilt u dit trachten op te lossen? Hebt u reeds overleg gepleegd met de bankensector?

Tot slot stellen de onderzoekers de oprichting voor van een centraal huurwaarborgfonds. De mogelijkheid de huurwaarborg te betalen, is een van de weinige indicatoren waarover een verhuurder beschikt om zich ervan te vergewissen dat een huurder de financiële draagkracht heeft om zijn woning te kunnen onderhouden. Op welke wijze kan die indicator na de oprichting van een dergelijk fonds behouden blijven?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a): Voorzitter, mijn vraag om uitleg heeft betrekking op dezelfde studie van de Universiteit Gent. We weten dat veel huurders niet enkel problemen hebben om de huur te betalen, maar dat ook de huurwaarborg een belangrijke drempel is voor huurders die toegang willen krijgen tot de private huurmarkt. Dit punt is hier al meermaals aan bod gekomen. Als ik me niet vergis, beschouwt 19 procent van de huurders de betaling van de huurwaarborg in één keer als een zware last. Daarnaast beschouwt een kwart dit als een min of meer zware last. We weten dan ook allemaal dat de huurwaarborg een bijkomende drempel vormt. Voor huurders is dit een bijkomend probleem.

Om die reden zijn sinds 2007 een aantal alternatieve systemen ingevoerd. Dankzij een waarborg van een OCMW of van een bank wordt de huurwaarborg

een stuk draaglijker gemaakt. De huurwaarborg kan op die manier ook in schijven worden afbetaald.

De vakgroep Sociologie van de Universiteit Gent heeft een onderzoek uitgevoerd. Het gaat om een praktijktest van 549 bankkantoren. In dit onderzoek is nagegaan in welke mate banken aan de vraag van potentiële huurders om een bankwaarborg tegemoetkomen.

We hebben de cijfergegevens. De heer Engelbosch heeft er net nog naar verwezen. Blijkbaar heeft 26 procent van de banken expliciet verklaard niet aan bankwaarborgen te doen. Daarnaast heeft 18 procent gewoonweg niet op de mail gereageerd. Die banken hebben echter wel gereageerd op een later verstuurd gelijkaardige mail over een hypothecaire lening. Verder heeft 33 procent eerst meer informatie gevraagd. Slechts een kwart, 24 procent, heeft expliciet gesteld dat een bankwaarborg mogelijk is.

We weten dat de huurwaarborg een belangrijke drempel vormt. Net om die reden zijn een aantal alternatieve systemen uitgewerkt. We merken nu echter dat de bankwaarborg niet werkt. Een aantal banken heeft zich bereid verklaard om een bankwaarborg te verstrekken. Ze hebben hier echter voorwaarden aan verbonden die zich in de schemerzone bevinden of niet helemaal koosjer zijn.

Minister, welke conclusies trekt u uit het onderzoeksrapport van de Universiteit Gent? Volgens het onderzoeksrapport hebben kandidaat-huurders problemen om een huurwaarborg te verkrijgen. Kunt u die resultaten bevestigen?

Uit het onderzoek blijkt dat de systematische weigeringen van bepaalde bankkantoren op een centraal beleid van die banken wijzen. Bent u van oordeel dat er hier sprake is van sociale uitsluiting? Zult u overleg plegen met de federale minister die voor de controle op de banken bevoegd is? Zal er met betrekking tot de bankwaarborg, bijvoorbeeld door middel van praktijktests door de overheid, meer controle en handhaving komen? Welke andere maatregelen overweegt u zelf?

Een van de conclusies waarmee de onderzoekers besluiten, is hier al ter sprake gekomen. Ik ben al langere tijd een pleitbezorger van een centraal huurwaarborgfonds. We zijn daar nu voor bevoegd. In welke mate bent u bereid die beleids optie ter harte te nemen? Bevestigen de ontluisterende resultaten van de praktijktest dan niet de noodzaak van een centraal huurwaarborgfonds? Volgens mij zouden we hier een aantal problemen mee kunnen oplossen.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, ik was niet op de hoogte van deze studie. Ik noem het veeleer een e-mailtest. Dat hoeft ook niet, voor alle duidelijkheid. Indien bepaalde mensen aan de Universiteit Gent de vrijheid willen nemen om die mails te sturen, hoeven ze mij niet om mijn akkoord te vragen. Ik plaats echter grote vraagtekens bij de wetenschappelijkheid van deze studie. Ik noem het zelfs geen studie.

Zoals in de vraagstellingen is vermeld, is een bank sinds 2007 verplicht een bankwaarborg toe te staan. Dit geldt echter enkel voor de klanten die hun inkomsten op een bankrekening bij die bank laten toekomen.

Wat is er gebeurd? Er zijn inderdaad 549 bankfilialen via mail aangeschreven met de vraag om een bankwaarborg te krijgen. Dat is niet in de geest van wat er in 2007 is afgesproken met de banken: ze zijn verplicht om een bankwaarborg te geven aan mensen die hun inkomsten op een rekening van dat bankfiliaal laten storten. U kunt mij veel proberen wijs te maken. Het was een van de reacties van de 'onderzoekers' toen het enkele weken geleden in de krant verscheen, dat ze

wel degelijk klant waren. Ik heb misschien ook wel twee rekeningen maar ik heb er geen 549 bij verschillende banken of bankfilialen. Excuseer, maar daar dan uit concluderen dat veel banken weigeren een bankwaarborg te geven, vind ik toch wel heel kort door de bocht en de naam 'wetenschappelijk onderzoek' niet waardig. Mevrouw Hostekint, u weet ook zeer goed wat er in de wetgeving van 2007 staat. Ik heb het al twee keer gezegd: men moet klant zijn bij de bank en dan is de bank verplicht.

Ik ben het ook niet volledig met u eens – wel deels – wanneer u zegt dat de bankwaarborg eigenlijk niet werkt. U hebt dat gezegd in uw vraagstelling. In de plenaire vergadering van 29 april en in de commissie van 28 mei hebben we ook een klein debatje gehad over huurwaarborg en zo. Toen heb ik de duidelijke cijfers gegeven van de verschillende percentages van soorten waarborgen. Wat hier wel uit het oog wordt verloren, is dat 82,9 procent van alle huurders de huurwaarborg zelf betaalt. 9,4 procent gaat via een bankwaarborg. Om dan te zeggen dat een bankwaarborg totaal niet werkt, vind ik ook wel heel kort door de bocht. 3,4 procent van de huurwaarborgen worden betaald door het OCMW en luttele procenten via de Korfina-waarborg, waar u ook al eens een vraag over hebt gesteld.

Ik vind de bankwaarborg geen goed systeem. De banken zijn, toen dit werd ingeschreven in de federale wetgeving in 2007, naar het Grondwettelijk Hof gestapt. Ze zijn wel in hun ongelijk gesteld, en ze moeten het dus doen.

Los van het in mijn ogen totaal geen wetenschappelijk onderzoek, dat ik niet onderschrijf en waarvan ik de resultaten totaal ongeloofwaardig vind, vind ik de huurwaarborg vooral voor de huurder geen goed systeem omdat de dossierkosten kunnen oplopen tot 200 euro per dossier. Toch gaat bijna 10 procent van de huurders via de bank.

Er is in 2014 een studie gemaakt over de huurwaarborg die voorgesteld is op 18 maart. Ze paste in de evaluatie van de huurwetgeving die per 1 juli 2014 overkwam naar Vlaanderen. De gebreken van de bankwaarborg werden erin opgesomd. Ze zijn helemaal anders dan die die nu de aanleiding zijn geweest voor deze vraag. Het gaat vooral over de hoge dossierkosten die door de bank worden gevraagd.

Mevrouw Hostekint, ik ben het er absoluut mee eens dat de huurwaarborg-regeling moet worden herzien. Ik heb dat al verschillende keren gezegd, niet alleen in de commissie, maar ook in de plenaire vergadering. Mijnheer Engelbosch, daarom wil ik ook niet zoveel tijd meer steken in de evaluatie van de bankwaarborg. Ik merk heel weinig enthousiasme bij de banken, maar ze doen het wel omdat ze verplicht zijn. De hoge dossierkosten zijn vooral in het nadeel van de huurder. Als we de huurwaarborg herdenken – wat zal gebeuren bij de evaluatie van de huurwetgeving –, zullen we wel een duidelijke finaliteit voor ogen moeten houden.

Het klopt dat de verhuurders het kunnen betalen van de huurwaarborg als een belangrijke solvabiliteitstest beschouwen, die ze het liefst willen behouden. Ik begrijp dat ook wel, maar ik vind het wel niet de echte finaliteit van de huurwaarborg. De huurwaarborg heeft eigenlijk tot doel de verhuurder in te dekken voor het risico dat verhuren met zich meebrengt. Dat is iets anders dan de solvabiliteit van uw huurder controleren. Maar laten we een kat een kat noemen: die risico's zijn er. Daarmee heb ik niet gezegd dat elke huurder een problematische huurder is, maar er zijn wel degelijk problemen waartegen we de eigenaars-verhuurders moeten beschermen.

De betaalbaarheid voor de huurder zelf is ook een zeer belangrijk aspect. Twee of drie maanden huurwaarborg is voor veel huurders een grote som. Ik ben me

daar absoluut van bewust. Velen beschikken niet over voldoende middelen om die huurwaarborg contant op tafel te leggen. Ik wil toch nog eens wijzen op het cijfer van bijna 83 procent huurders die hun waarborg zelf betalen. Het gaat dus om een minderheid, maar vaak wel de meest kwetsbaren, en zij hebben onze steun absoluut nodig.

Mevrouw Hostekint, u verwijst ook naar het centraal huurwaarborgfonds. Het is al verschillende keren als oplossing op tafel gelegd, maar de finaliteit van een centraal huurwaarborgfonds is mij volledig onduidelijk.

Een algemeen fonds als dat is absoluut niet eenvoudig te realiseren, en absoluut niet zonder kosten. Het zal ook risico's moeten dekken, en daaraan is sowieso een aanzienlijk kostenplaatje gekoppeld. Er zijn ook administratieve kosten die absoluut niet mogen worden onderschat. Zo'n fonds vraagt een uitgebreid systeem van controle en handhaving. Dat is geen taak voor de overheid. We kunnen toch moeilijk onze ambtenaren overal in Vlaanderen laten controleren. Zij leveren al heel goed werk en zijn ook bezig met andere belangrijke zaken.

Ik heb een vraag aan u, mevrouw Hostekint, al is dat niet de gewoonte. Dit is al vele keren als oplossing naar voren geschoven, maar hoe ziet u dat eigenlijk? Als een derdebetalerssysteem, als een fonds, waarmee de overheid de waarborg betaalt van iemand die die niet kan betalen, of moeten de andere verhuurders, van wie de huurders wel een waarborg hebben gestort, mee opdraaien voor verhuurders die het niet kunnen recupereren? Het is mij totaal onduidelijk. Ik hoop dat de mensen die hier pleiten voor een centraal huurwaarborgfonds beseffen wat het kostenplaatje is. Wat wordt er concreet verwacht van de Vlaamse overheid? Die handhaving en controle vind ik totaal onrealistisch, absoluut niet om te zetten in de praktijk.

In dit debat is het wel eens nodig om duidelijkheid te krijgen over wat een centraal huurwaarborgfonds is voor de voorstanders ervan. Wie gaat de kosten betalen? Moeten andere eigenaars ervoor opdraaien? Voeren we onder het mom van solidariteit een derdebetalerssysteem in? Dat wil ik graag eens weten.

Maar, collega's, we mogen de betaalbaarheid voor de huurder absoluut niet uit het oog verliezen. We zijn bezig met de evaluatie van de huurwetgeving. Mijn administratie is al ver gevorderd. We hebben al goede, tijdelijke resultaten, die ik nog niet kan voorleggen, want we wachten het eindresultaat van het onderzoek af. Het is zeer goed om ook bij deze evaluatie op zoek te gaan naar alternatieve pistes, om de doelstelling van voldoende waarborg voor de verhuurder te kunnen verzoenen – zeer belangrijk – met de betaalbaarheid voor de huurder.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb deze vraag ingediend omdat ik verbouwereerd was over de manier waarop de studie is gedaan. En de Universiteit Gent publiceert die studie dan op haar website.

U hebt zelf aangehaald dat het allemaal zeer relatief is. De onderzoekers sturen de wereld in dat de helft weigert een bankwaarborg te verstrekken. Die stelling is – ik wik mijn woorden – van de pot gerukt. Het gaat over veel minder. Er wordt in die gevallen niet geantwoord op een anonieme e-mail. Ik heb de onderzoekers gecontacteerd. Ze hebben een mail gestuurd ondertekend met enkel een voornaam, geen achternaam, geen telefoonnummer. Dan kunnen we toch, alstublieft, niet spreken van een serieuze studie. Dat is er zo ver over. Dat wil ik onder de aandacht brengen.

Minister, over een centraal huurwaarborgfonds hebt u gezegd dat in 83 procent van de gevallen de huurwaarborg tussen huurder en verhuurder op een vlotte manier loopt. Moeten we heel het systeem omgooien omdat er mensen zijn voor

wie het moeilijk is? Ik denk het niet. Er is ook nog zoiets als de huurwaarborg via het OCMW, waar mensen die het moeilijk hebben terechtkunnen.

Nu, er komt een evaluatie, omdat we de betaalbaarheid voor de huurder moeten bekijken. Het is ook zeer belangrijk voor de verhuurder om de solvabiliteit van zijn huurder te kunnen testen. Hij geeft een kapitaal, een gebouw, in handen van een huurder, dus mag hij ook wel een bepaalde zekerheid hebben.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a): Dank u wel, minister. Ik hoor hier heel veel vragen bij de studie die is gebeurd. U kunt natuurlijk elke studie in twijfel of in het belachelijke trekken. Het is een onderzoek van de vakgroep sociologie van de Universiteit Gent. Als u dat wilt doen, is dat volledig voor uw rekening, het is uw goed recht. Maar het is al te gemakkelijk om de problemen die er vandaag zijn op de private huurmarkt elke keer onder de mat te schuiven en te schieten op de boodschapper in plaats van de boodschap ernstig te nemen. Als u een instelling als de Universiteit Gent niet ernstig neemt, minister, is dat uw recht, maar dat laat ik voor uw rekening.

Het is gemakkelijk om te zeggen dat er een e-mailtje wordt gestuurd waarin wordt gezegd dat men cliënt is. Het is wel heel vreemd, natuurlijk, dat als men die mail laat volgen door een mail waarin men zegt geïnteresseerd te zijn om een hypothecaire lening af te sluiten, de bank wel reageert. Het is ook heel vreemd, dat als de bank niet gelooft dat mensen cliënt zijn, de bank niet reageert dat ze niet op de vraag ingaat omdat ze die mensen niet kan traceren.

Minister, u kunt niet voorbijgaan aan de cijfers waarbij 26 procent van de bankkantoren zelfs niet controleert of iemand cliënt is, maar heel expliciet zegt dat ze niet meedoen aan een bankwaarborg. Dat is voor mij al genoeg: een kwart van de bankkantoren zegt dat ze niet aan een bankwaarborg doen, want dat is het centrale beleid van de bankinstelling. Minister, die cijfers alleen al zouden een alarmbel moeten doen rinkelen. Ze wijzen erop dat er inderdaad een probleem is met die bankwaarborg. Dus in plaats van een studie in twijfel te trekken, in het belachelijke te trekken, in plaats van een karikatuur te maken van een universitair onderzoek, zou u daar beter bepaalde conclusies uit trekken.

Naast de bankwaarborg bestaan er nog andere systemen. Ik herinner me heel goed, minister, dat u aankondigde dat u de huurwaarborg optrok van twee naar drie maanden. Ik heb toen gereageerd dat u daarmee een extra financiële drempel in het leven riep voor huurders, dat u voor veel mensen huren gewoon onbetaalbaar maakte, dat u een extra drempel naar de private huurmarkt installeerde. Toen zei u dat huurders die de waarborg niet konden betalen, legio andere oplossingen hadden. Ze kunnen terecht bij het OCMW, of ze kunnen een bankwaarborg afsluiten. Vandaag blijkt uit een studie dat die oplossing eigenlijk geen oplossing is, en daar gaat u dan maar aan voorbij. U trekt dan maar gemakkelijksheidshalve de studie in twijfel.

U vindt, mijnheer Engelbosch, die bankwaarborg niet zo belangrijk, want de mensen kunnen ook nog terecht bij het OCMW. We weten uit eerder onderzoek dat heel veel verhuurders, om niet te zeggen de meerderheid, huurders met een OCMW-waarborg weigeren omdat ze zo'n waarborg gewoon niet willen.

83 procent van de huurders betaalt zijn waarborg zelf. Ja uiteraard, veel opties blijven er niet meer over. Als verhuurders een OCMW-waarborg weigeren, als banken weigeren een bankwaarborg toe te kennen, dan schiet er niet veel anders meer over dan zelf de waarborg bijeen te zoeken. Er zijn dus twee mogelijkheden: ofwel gaat men niet huren en heeft men geen huurwoning, ofwel zoekt men allerlei wegen om de huurwaarborg op tafel te kunnen leggen.

Is dat een kwestie van solvabiliteit, mijnheer Engelbosch? Neen, ik denk het niet. Die huurwaarborg is volgens u het laatste criterium om de solvabiliteit te checken. Los van het feit of we dat wenselijk vinden of niet, denk ik dat heel veel mensen die waarborg niet kunnen betalen. Laat ons uitgaan van een huur van 700 euro. De eerste maand moet men vier maand huur op tafel leggen. *(Opmerkingen van de heer Jelle Engelbosch.)*

Waar of niet waar? De waarborg is drie maanden huur en de huurder moet ook de eerste maand huur betalen. *(Opmerkingen van minister Liesbeth Homans)*

Het is uw voorstel, minister, u wilt de huurwaarborg van twee naar drie maanden huur optrekken. *(Opmerkingen van de heren Jelle Engelbosch en Björn Anseeuw)*

Moet die eerste maand huur niet betaald worden misschien? Dat is vier maanden huur. Dat is een paar duizend euro.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Maar enfin, dat is niet waar.

De heer Björn Anseeuw (N-VA): Dat is drie maanden huur en één maand waarborg.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a): Komt dat niet op hetzelfde neer? Dat is vier maanden huur. *(Opmerkingen van de heren Jelle Engelbosch en Björn Anseeuw)*

Met een gemiddelde huurprijs van 700 euro ... *(Opmerkingen van de heer Björn Anseeuw)*

Dat betekent in de eerste maand 2100 euro in één keer. Ik ken veel jonge starters, ik ken veel jonge mensen die net een relatiebreuk achter de rug hebben, die niet in staat zijn om dat bedrag neer te tellen. Toen ik zelf voor de eerste keer een appartement huurde als startende advocaat, kon ik ook mijn huurwaarborg niet in één keer betalen. Ik heb moeten lenen van mijn ouders. Veel mensen hebben dat netwerk niet. Betekent dat dat men niet solvabel is? Neen. Dat betekent dat men op dat moment geen spaarcenten heeft. Zo zijn er veel, minister. Een kwart van de mensen heeft geen spaargeld.

Het is inderdaad niet mijn taak om het centraal huurwaarborgfonds uit te werken, minister. U bent de minister, u moet het woonbeleid op poten zetten. Ik heb daar ideeën over. Ik wil daar zelfs een voorstel rond doen, een goed onderbouwd voorstel, maar u hebt uw administratie, laat dat minstens onderzoeken. Trouwens, er bestaat al onderzoek ter zake, minister. Er zijn publicaties over zo'n fonds verschenen. Het gaat gewoon over de principiële bereidheid om het systeem te onderzoeken, zodat mensen die het moeilijk hebben om de huurwaarborg op tafel te leggen, de zekerheid hebben dat ze in schijven kunnen afbetalen. Natuurlijk moet de verhuurder ook een zekerheid hebben voor het geval er schade komt aan zijn woning. Een centraal huurwaarborgfonds kan die zekerheid perfect bieden.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Hostekint, nog eens, ik vind dit geen wetenschappelijke studie, excuseer. Het gaat over het versturen van 549 mails naar 549 verschillende bankfilialen, anoniem, waarin men zegt: "Hallo, ik ben Jef, kan ik een bankwaarborg krijgen voor het betalen van mijn huur?" Sorry, maar dat vind ik niet wetenschappelijk. Absoluut niet. Wil dat zeggen dat ik de Universiteit Gent niet serieus neem? Neen, natuurlijk niet, maar laten we nu echt een klein beetje eerlijk zijn.

Ik heb u de regels uitgelegd. De bank is inderdaad verplicht van een huurwaarborg te geven aan iemand die klant is. Als men naar 549 filialen een anonieme mail stuurt, is het toch niet aan de bank om te checken of Jef klant is

of niet? Het is aan de aanvrager van de waarborg om dat op een ernstige manier te doen. Dit is wetenschappelijk totaal niet onderbouwd en neem ik niet au sérieux als studie. Ik noem het een 'mailcircus'. Ik vind dit echt niet ernstig.

Dan zegt u dat de onderzoekers nog een tweede mail verstuurd hebben voor het verkrijgen van een hypothecaire lening. Ik hoef me natuurlijk niet uit te spreken over de klantvriendelijkheid van de banken, maar ze moeten wel kunnen zien of Jef klant is of niet, alleen met jef@hotmail.com is dat nogal moeilijk. Het is aan de aanvrager om dat duidelijk te maken.

Het lijkt me niet onlogisch dat banken wel antwoorden op de aanvraag voor een hypotheccair krediet, want daar is geen bepaling dat men daarvoor klant moet zijn bij het desbetreffende bankfiliaal. Dat is al een heel groot verschil. Nogmaals, trek ik Universiteit Gent als instantie in twijfel? Neen, absoluut niet.

Sta me toe te zeggen dat ik dit geen studie vind, geen onderzoek. Ik heb er zelfs geen woorden voor wat dit eigenlijk wel zou zijn. Mevrouw Hostekint, trekt u het Grote Woononderzoek en de cijfers daaruit in twijfel? Dat vind ik een wetenschappelijk onderbouwde studie, die de naam 'studie' en 'wetenschappelijk' echt wel verdient.

U zegt dat verhuurders veel huurders weigeren die via het OCMW een waarborg vragen. Sta me toe om dat tegen te spreken. Ik heb het genoeg gehad om voorzitter te zijn van een van de grootste OCMW's van dit land – weliswaar jammer genoeg van korte tijd – en ik heb daar ervaren dat de verhuurders/eigenaars eigenlijk niets liever hebben dan een OCMW-waarborg. Die is per definitie nu al drie maanden. De beslissing om van twee naar drie maanden te gaan, is nog niet genomen. We hebben hier al verschillende debatten over gevoerd. We zullen dit meenemen in de evaluatie van de huurwetgeving. We willen twee zaken: enerzijds zekerheid voor de verhuurder en anderzijds de betaalbaarheid voor de huurder. Dat zullen we in het kader daarvan onderzoeken. Het is nog geen vaststaand feit.

De verhuurders hebben niets liever dan een OCMW-waarborg omdat ze zeker zijn dat het geld wordt gestort, dat ze het kunnen recupereren indien nodig na het beëindigen van een huurcontract en omdat het sowieso al drie maanden is en geen twee. Ik ben het er dus absoluut niet mee eens dat verhuurders een OCMW-waarborg weigeren.

U had het over het centraal huurwaarborgfonds. U hebt gelijk dat ik de beleidslijnen moet uittekenen. Ik vind het niet zo abnormaal dat als elke keer hetzelfde idee wordt geopperd, ik vraag hoe men dat ziet. Mijn administratie zal inderdaad de huurwetgeving evalueren. U zegt dat daarover al veel studies bestaan. Er is inderdaad al wat over geschreven, maar er bestaat heel weinig praktijkervaring. Een aantal landen hebben daarmee geëxperimenteerd, maar ze hebben wel altijd geconcludeerd na de experimentele fase dat ze zich maar kunnen richten tot een zeer klein deel van de huurmarkt. Ik stel ook vragen bij de kostprijs, het derdebetalerssysteem. Moet de overheid tussenkomen? Moeten huurders die wel hun goed achterlaten als een goede huisvader als ze het huurcontract beëindigen, worden gestraft door een deel van hun huurwaarborg niet terug te krijgen omdat er wanbetalers zijn? Ik weet het allemaal niet. Ik ben er absoluut geen voorstander van om de contractuele vrijheid tussen huurder en verhuurder op deze manier te beperken. Moeten we daarin een evenwicht vinden? Absoluut, maar dit is voor mij beperken, om het woord 'inperken' niet te moeten gebruiken.

De heer Jelle Engelbosch (N-VA): Mevrouw Hostekint, u zegt dat we het onderzoek van de Universiteit Gent in het belachelijke trekken. Niets is minder waar. Als er iemand het onderzoek of de studie in het belachelijke trekt, dan zijn

het met alle respect de onderzoekers zelf. Ik vind het een universiteit onwaardig hoe het is gegaan. Er is in dezen van een studie in de verste verte geen sprake.

U spreekt van praktijktesten, en ook de onderzoekers doen dat. Op pagina 7 van de studie zegt men wat de definitie van een praktijktest is. Dan geeft men eigenlijk toe dat wat men gedaan heeft, geen praktijktest is. Laat ons een beetje serieus blijven.

U zegt dat u niet weet of het nodig is dat de eigenaar de solvabiliteit kan checken. Ik heb er geen probleem mee als dit uw standpunt is, maar dan moet u stoppen met altijd te zeggen dat er een evenwicht moet worden gevonden in de rechten en plichten van zowel verhuurder als huurder. U moet dan ook evenwichtig blijven en aan de verhuurder bepaalde mogelijkheden geven. Het evenwicht is altijd totaal zoek in de stellingen die u brengt.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp·a): U zegt dat u de studie niet belachelijk maakt. Als een minister een studie die is gebeurd door een universiteit, een mailcircus noemt, dan kan ik niet anders dan daaruit concluderen dat u de studie belachelijk maakt. Ik laat dat voor uw rekening. Dat zijn uw woorden. *(Opmerkingen van de heer Björn Anseeuw)*

Wat zegt u? U bent aan het roepen, maar als ik vraag wat u zegt, antwoordt u niet meer.

De heer Björn Anseeuw (N-VA): Ik zei dat het niet is omdat het van een universiteit komt, dat het a priori ernstig te nemen is. Dat stellen we vandaag vast.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp·a): Goed, dat zijn uw woorden.

De minister noemt een onderzoek van een universiteit een mailcircus. Dat is genoteerd. *(Opmerkingen van de heer Jelle Engelbosch)*

Er wordt een karikatuur gemaakt, en dat is heel gemakkelijk. We kunnen elk onderzoek en elke studie belachelijk maken. Dat maakt het heel gemakkelijk om aan de objectieve feiten voorbij te gaan. Dat maakt het heel gemakkelijk om aan de problemen voorbij te gaan. Als 24 procent expliciet zegt dat het het beleid is van een bank om geen bankwaarborgen toe te kennen, dan is er wel degelijk een probleem. Verstoort dat het evenwicht tussen huurder en verhuurder? Ik dacht het niet. Het is in ieders belang als er een goede manier wordt gevonden om een huurwaarborg te verstrekken, op welke manier ook. Hieruit blijkt dat banken hun wettelijke plicht niet vervullen. Daaraan voorbijgaan, is uw ogen sluiten voor de problemen op de private huurmarkt. Ik vind dat zeer spijtig. Ik vind het ook spijtig dat u altijd vertrekt vanuit particuliere gevallen. Ik zeg dat een OCMW-waarborg niet werkt, en u antwoordt vanuit uw eigen ervaring als OCMW-voorzitter. Dat is vertrekken vanuit particuliere gevallen. Er zijn studies, en niet van de minste, daarover. U zegt dat ik het Grote Woononderzoek in twijfel trek. Neen, onder andere dat onderzoek stipuleert dat een OCMW-waarborg in heel veel gevallen wordt geweigerd door een verhuurder.

Minister, misschien kunnen we terugkomen naar de essentie. Mijn punt is dat heel veel huurders moeite hebben om een huurwaarborg te betalen. Er bestaan een aantal systemen die dat gemakkelijker zouden moeten maken, bijvoorbeeld een bankwaarborg. Maar het blijkt dat 24 procent van de banken expliciet als beleid, als policy hebben om die niet toe te kennen. Er is een OCMW-waarborg, maar uit studies blijkt dat verhuurders die niet toekennen. Dus is er een probleem, zeker als u van plan bent om de waarborg op te trekken van twee naar drie maanden. Daarmee zult u de problemen alleen maar groter maken. Minister, in plaats van in dat soort karikaturen te vervallen, moet u uw taak opnemen. Het

is uw taak om beleid te maken, om te zoeken hoe u, als er zich problemen voordoen op de private huurmarkt, daarop een antwoord zult bieden. Neem die taak ter harte, minister, en zoek naar een oplossing voor dit soort problemen.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Dat ik mijn taak ter harte neem, hoeft u natuurlijk niet te onderschrijven. Ik begrijp dat ook vanuit uw positie. We zijn heel veel evaluaties aan het doen. Ook over deze problematiek is er al heel veel gezegd.

Ik wil nog één ding zeggen over 'de studie'. U noemt dit de studie, maar ik blijf erbij: ik noem dit geen studie. *(Opmerkingen van mevrouw Michèle Hostekint)*

Ik heb het inderdaad een mailcircus genoemd. U wilt blijven verdedigen dat er uit het versturen van 549 anonieme mails naar evenveel bankfilialen kan worden geconcludeerd dat er iets mis is met de bankwaarborg, maar ik ben het daar absoluut niet mee eens. Ik heb u de verplichtingen uit de doeken gedaan.

Ik wil nog één element meegeven. Toen de onderzoekers in de krant werden geconfronteerd met dezelfde kritiek die ik nu in de commissie geef, namelijk dat je wel klant moet zijn bij een bank om een bankwaarborg, die verplichting van de bank, te kunnen genieten, was hun antwoord dat ze klant waren bij die banken.

Nu, ik wil veel geloven, maar iemand die 549 rekeningen heeft bij 549 verschillende bankfilialen en dan ook nog eens 549 inkomens, dat is misschien toch wel een klein beetje zot, nietwaar?

Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a): Minister, u blijft er natuurlijk een karikatuur van maken. Los van het feit of het nu al dan niet anonieme mails zijn, werd hier een studie uitgevoerd. Als 24 procent van de banken expliciet als antwoord stellen dat ze als policy....

De voorzitter: We ronden de vraag hier af.

Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a): Voorzitter, ik heb het laatste woord, want ik ben de vraagsteller. Alstublieft!

Ja maar, het is hier uiteindelijk al de vierde ronde.

De voorzitter: Heb ik het laatste woord of niet?

Als 24 procent van de banken expliciet stellen dat het de policy van een bank is dat er geen huurwaarborg wordt toegekend, hoeft u daarvan geen karikatuur te maken, minister. Dat betekent dat er wel degelijk een probleem is. Dat heeft dan niets te maken met het soort e-mail, maar met een beleid waarvan ze duidelijk zeggen dat het een beleid is. *(Opmerkingen van de voorzitter)*

Voorzitter, alstublieft, u valt een klein beetje uit uw rol. *(Opmerkingen van de voorzitter)*

Ik heb als vraagsteller toch wel zeker het laatste woord!

De voorzitter: Het is hier een beetje een circus aan het worden. Het gaat om een vraag om uitleg, geen gedachtewisseling. *(Opmerkingen van Michèle Hostekint)*

Absoluut, maar dan moeten we gaan naar een gedachtewisseling. Dit is een vraag om uitleg.

De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de bijkomende en aangepaste tools die de minister aan de gemeenten wil aanreiken, met het oog op een volwaardig lokaal woonbeleid
– 2751 (2014-2015)

Voorzitter: mevrouw Freya Saeys

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

De heer Björn Anseeuw (N-VA): Minister, eind juni stelde u in een communicatie als reactie op het antwoord dat werd gegeven op een vraag van mevrouw Hostekint over ongeschikte en onbewoonbare woningen, dat u gemeenten beter wilt wapenen opdat deze laatste zo een volwaardig lokaal woonbeleid kunnen uitrollen. U wilt ze daarom bijkomende en verbeterde instrumenten aanreiken. Het gaat om instrumenten waarmee ze het aanbod van woningen kunnen vergroten en een volwaardig woonbeleid kunnen ontwikkelen.

Daarbij zijn een aantal zaken mogelijk, bijvoorbeeld het vergroten van de autonomie van gemeenten in het aanwenden van beschikbare bouwgronden. Ook de aanpak van onbewoonbare en ongeschikte woningen kan daarvan natuurlijk een onderdeel zijn. Ook het sociaal beheersrecht, dat vandaag op zeer weinig plaatsen wordt gebruikt – ik vermoed wegens het feit dat het nogal complex is – zou een goed instrument, een soort van sluitstuk, kunnen zijn om aan ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen waarvan de eigenaar weigert om mee te werken aan de aanpassing, verbetering of renovatie ervan, toch nog een goede bestemming te geven.

Er zijn natuurlijk nog een aantal instrumenten. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben een aantal instrumenten om leegstaande en verkrotte panden op te kopen of te onteigenen om ze dan te renoveren en weer op de markt brengen.

Minister, hoe wilt u de gemeenten extra – fiscale – instrumenten aanreiken of bestaande fiscale instrumenten aanpassen opdat de gemeenten een volwaardig lokaal woonbeleid kunnen ontwikkelen? Welke zijn vandaag de belangrijkste obstakels voor gemeenten om bijvoorbeeld het sociaal beheersrecht, de leegstandheffing en andere instrumenten toe te passen op leegstand en verkrotting?

In uw beleidsnota spreekt u eveneens over tijdelijke bewoning om leegstand en verkrotting aan te pakken. Hoe wilt u die specifieke maatregelen – want die zijn toch nieuw, dacht ik – vanuit Vlaanderen ondersteunen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Anseeuw, ik dank u voor uw vragen.

U weet dat er een paritaire commissie decentralisatie is, die nog altijd loopt. Het eindverslag van de eerste ronde is twee weken geleden meegedeeld aan de Vlaamse Regering. U weet ook dat het regeerakkoord heel veel principes heeft, maar wat deze problematiek betreft twee grote: het geven van vertrouwen aan de lokale besturen en meer autonomie geven aan de lokale besturen.

Wij hebben absoluut geloof in het lokale bestuur als beleidsniveau dat het dichtst bij de mensen staat om juiste keuzes te maken. We moeten een beetje af van het systeem dat de Vlaamse overheid altijd de betuttelende overheid is met het vinger-tje. Wij geven absoluut vertrouwen en nog veel meer autonomie aan die gemeenten.

De paritaire commissie decentralisatie heeft zeven werkgroepen opgericht. Ik zal ze niet allemaal opsommen, maar een van die werkgroepen is de werkgroep Wonen. Als minister van Wonen en als minister van Binnenlands Bestuur, wat me bevoegd maakt voor de paritaire commissie decentralisatie in haar totaliteit, ben ik enigszins trots dat met betrekking tot het woonbeleid zeer concrete voorstellen naar voren zijn gekomen die zeer snel kunnen worden geïmplementeerd. Een voorbeeld hiervan is de inventarisatie van de publieke en semipublieke gronden. De werkgroep heeft afgesproken dat de 25 procentnorm voor de bouw van sociale woningen zal worden geschrapt. Dit lijkt me een goede zaak.

Een ander voorbeeld is dat we met betrekking tot het kaderbesluit Sociale Huur in een administratieve vereenvoudiging zullen voorzien. De gemeenten zullen een grotere autonomie krijgen. Zo zal het lokaal toewijzingsreglement niet langer aan een voorafgaand goedkeuringstoezicht door het Agentschap Wonen-Vlaanderen worden onderworpen. Volgens mij betekent dit voor de lokale besturen een grote bevrijding en ontlasting.

Een ander voorbeeld heeft betrekking op een instrument in het Grond- en Pandendecreet dat niet wordt gebruikt, namelijk de subsidiëring van activeringsprojecten. Mijn administratie onderzoekt momenteel of we dit instrument ook ten aanzien van gemeenten en andere actoren, zoals kerkfabrieken, kunnen aanwenden. Het instrument kan gemeenten stimuleren om leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde woningen, bedrijfsruimten en dergelijke te renoveren. Dit lijkt me een goede zaak.

Verder is me gevraagd wat voor de gemeenten de belangrijkste obstakels voor een sociaal beheersrecht vormen. Momenteel past slechts een gemeente in Vlaanderen, de stad Antwerpen, dit systeem toe. Het is een goed systeem, maar er is redelijk veel administratieve rompslomp aan verbonden.

Hoewel we dit punt tijdens de bespreking van de beleidsnota al hebben besproken, zal ik het nog even kort uitleggen. Als een pand echt wordt verwaarloosd en gedurende een wat langere periode leegstaat, kan een buurtbewoner of een derde een klacht indienen. De stad kan ingrijpen en de eigenaar contacteren. De eigenaar wordt aangemaand om de nodige herstellingswerken uit te voeren en het pand in orde te brengen. Na een tijd kan de stad naar de notaris stappen en voor minstens negen jaar eigenaar van het pand worden. Gedurende die periode van negen jaar kan een sociaal verhuurkantoor het pand aan een sociaal tarief op de markt brengen. De stad zal het pand op eigen kosten renoveren. Na verloop van tijd, maar wel ten vroegste na negen jaar, kan de eigenaar zijn pand terugvragen. Natuurlijk worden de door de stad gemaakte kosten dan in mindering gebracht.

Het is een goed systeem om verwaarlozing en leegstand tegen te gaan. Ik besef echter dat het systeem veel te administratief is. We moeten en zullen dit vereenvoudigen. We zullen de stad Antwerpen hier trouwens bij betrekken. De cel Samenleven van de stad Antwerpen heeft behoorlijk wat ervaring. We zullen de cel Samenleven vragen die ervaring met onze administratie te delen. We hoeven niet altijd het warm water zelf uit te vinden: op basis van de insteek van de stad Antwerpen zullen we gemakkelijker en sneller vooruit kunnen gaan.

Wat leegstand betreft, zijn er niet zo veel obstakels meer. Indien ik me niet vergis, is leegstand sinds 2010 volledig aan de gemeenten toevertrouwd. Een aantal bepalingen in het Grond- en Pandendecreet, bijvoorbeeld de minimumtarieven, zullen nog worden geschrapt. Aangezien die bevoegdheid al in 2010 aan de lokale besturen is gegeven, vind ik niet dat de Vlaamse overheid zich hier nog mee moet bezighouden. We zullen de door de Vlaamse overheid opgelegde minimumtarieven dan ook schrappen. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt eveneens

geschrapt. Dit is bijkomende rompslomp. Indien een lokaal bestuur een welbepaald onderzoek had uitgevoerd en het Vlaamse Gewest voor hetzelfde gebouw een leegstandsheffing wilde innen, moest onze administratie dat onderzoek opnieuw voeren. Dit is niet vruchtbaar of efficiënt.

Wat de verkrotting betreft, heeft de werkgroep Wonen een belangrijk resultaat geboekt. We moeten het onderscheid maken tussen de verwaarlozing, de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen en van gebouwen. Dit neemt niet weg dat er eigenlijk weinig wisselwerking is tussen de lokale besturen en het Vlaamse Gewest. We kunnen dit verbeteren.

Volgens mij moet de bestrijding van de verwaarlozing en van de leegstand volledig aan de gemeenten worden toevertrouwd. Dit lijkt me echt nodig. Ik vind dit bij uitstek een materie die bij het lokale niveau past. De lokale besturen zitten immers met de neus op de feiten. Zij krijgen de meldingen en de klachten van de burgers die een verwaarloosd pand zien. Ik vind dat dit beter op het niveau van het lokaal bestuur gebeurt.

Mijnheer Anseeuw, aangezien er in verleden heel wat misverstanden over die termen zijn geweest, wil ik nog even het verschil tussen ongeschiktheid en onbewoonbaarheid uitleggen. U hebt die misverstanden, voor alle duidelijkheid, natuurlijk niet zelf de wereld ingestuurd.

Een woning wordt op basis van een aantal strafpunten ongeschikt verklaard. Als het dak tegen 2020 niet is geïsoleerd, kan dit strafpunten opleveren. Als een woning ongeschikt wordt verklaard, kan de eigenaar er blijven wonen. Hij moet wel binnen een bepaalde termijn de opgelegde werken uitvoeren om het aantal strafpunten te laten dalen. Indien de ongeschikt verklaarde woning is verhuurd, kan die verhuring blijven duren. De eigenaar moet dan ook de nodige werken uitvoeren. Tijdens de periode van ongeschiktheid kan echter nooit een nieuw huurcontract worden afgesloten. De onbewoonbaarheid heeft met de veiligheid en dergelijke te maken. In dat geval mag er terecht niemand in de woning blijven wonen.

Het is belangrijk dat we in dit verband rekening houden met de capaciteit van de lokale besturen. Een lokaal bestuur moet capabel en voldoende bestuurskrachtig zijn. Ik heb alle vertrouwen in de lokale besturen. Ze moeten die autonomie krijgen. Aangezien het om de veiligheid van de huurders en de eigenaars gaat, is dit belangrijk. Met betrekking tot het veilig en gezond wonen, mogen we risico's nemen. We moeten echt weten of een gemeente kan aantonen een goed woningkwaliteit te kunnen voeren. Het is absoluut onze intentie op dit vlak meer autonomie te kunnen verlenen.

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaren, kunnen ze doen zonder verplicht advies van Wonen-Vlaanderen, wat de administratieve last toch beperkt.

Momenteel zijn er drie gemeenten ontvoogd, namelijk Middelkerke, Antwerpen en Blankenberge, en lopen er gesprekken met Leuven, Sint-Niklaas en Gent.

Tijdelijke initiatieven kunnen uiteraard een manier zijn om leegstand tegen te gaan. Het initiatief van collega Parys en collega Lantmeeters, als ik me niet vergis, om tijdelijk pop-upstores op te richten, zou een goede oplossing kunnen zijn. Ik vind ook dat leegstand boven winkels in steden en gemeenten nog veel beter zou kunnen worden aangepakt. U weet ook dat daarvoor belemmeringen zijn, zoals twee verschillende ingangen. Er zijn nog veel uitdagingen en zaken te onderzoeken.

Ik ben absoluut bereid om lokale besturen meer autonomie voor woonbeleid te geven. Ik heb er alle vertrouwen in.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

De heer Björn Anseeuw (N-VA): Minister, ik ben bijzonder blij met uw antwoord – dat zal u niet verwonderen – omdat u heel veel concrete punten hebt aangehaald waar u vrij snel werk van kunt maken om de lokale besturen, die bij uitstek goed zijn geplaatst om specifieke noden van het woonbeleid in hun stad in te schatten, vertrouwen en verantwoordelijkheid te geven maar tegelijk ook te ondersteunen door werk te maken van werkbare tools.

Er zitten een aantal rode draden in uw antwoord. U wilt werk maken van vereenvoudiging. U wilt ook werken maken van minder administratie dan vandaag. En u wilt ook komen tot meer werkbaarheid.

Ik ben er ook van overtuigd dat sociaal beheersrecht een sluitstuk zou moeten kunnen zijn van de lokale aanpak van bijvoorbeeld onbewoonbare woningen. Vandaag blijven we steken in heffingen door lokale besturen zonder dat het veel zoden aan de dijk brengt. Er worden heffingen geheven die exponentieel stijgen, maar dat ontnemt vaak de eigenaar nog de mogelijkheid om effectief iets met die woning te doen. Begrijp me niet verkeerd: er moeten heffingen zijn, maar het moet werkbaar blijven en in functie van een goed resultaat zijn. Vandaag is dat niet zo. Sociaal beheersrecht, wat u wilt vereenvoudigen, zou een mooi sluitstuk kunnen zijn.

Zijn er naast de pop-upstores en leegstand boven de winkels aanpakken, nog andere vormen van tijdelijke bewoning mogelijk?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Opvang van daklozen in de winter kan ook een vorm van tijdelijke bewoning zijn. Verschillende lokale besturen nemen meer dan hun verantwoordelijkheid, andere doen dat niet. Als coördinerend minister van Armoedebestrijding denk ik dat het een zeer goed alternatief is om leegstaande gebouwen tijdelijk te gebruiken voor de opvang van daklozen in de winter. Er moet natuurlijk de nodige begeleiding vanuit de centra algemeen welzijn zijn.

De heer Björn Anseeuw (N-VA): Het is een zeer mooi voorbeeld, omdat het bestaande patrimonium efficiënter wordt gebruikt.

Ik kijk uit naar de vele vereenvoudigingen en aanpassingen waar u werk van wilt maken en waarmee de lokale besturen dan aan de slag kunnen om een veel performanter woonbeleid uit te rollen dan ze vandaag al kunnen en doen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.