



Vlaams  
Parlement

vergadering **C105**  
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke  
Kansen

van 19 januari 2017

## INHOUD

- VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over fusies van sociale huisvestingsmaatschappijen – 706 (2016-2017)
- 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 het traject naar performantere sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) – 850 (2016-2017) 3
- VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de aangekondigde nota met betrekking tot de controle van buitenlandse eigendommen van sociale huurders – 799 (2016-2017)
- 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 controle op bezit in het buitenland bij kandidaat-huurders – 851 (2016-2017) 8

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over fusies van sociale huisvestingsmaatschappijen – 706 (2016-2017)**

**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 het traject naar performantere sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) – 850 (2016-2017)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, minister, vanaf 2019 dient elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) minimum duizend sociale huurwoningen in beheer te hebben. Dit wordt noodzakelijk geacht om performante en kwaliteitsvolle prestaties te leveren aan kandidaat-huurders en terzelfder tijd wordt de klemtoon gelegd op de financiële leefbaarheid van de SHM's. Deze minimale schaalgrootte voor sociale huisvestingsmaatschappijen maakt deel uit van het Vlaams regeerakkoord en werd opgenomen in uw beleidsbrieven.

Ongeveer een derde van de sociale huisvestingsmaatschappijen voldoet niet aan de voorwaarde van duizend woningen. Zowel in het regeerakkoord als in de beleidsbrieven kunnen we lezen dat vrijwillige fusies tussen SHM's gestimuleerd worden en de voorkeur krijgen. Indien dit om een of andere reden niet lijkt te lukken, zouden dwangmaatregelen worden opgelegd. In hun aanloop naar fusie zouden SHM's op diverse vlakken begeleid worden door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen. Naast het oprichten van een ondersteuningsteam zou er ook een draaiboek uitgewerkt worden met mogelijke fusiescenario's en de daarbij horende te nemen stappen. Het was ooit de bedoeling om het draaiboek voor fusie tegen het zomerreces 2016 te lanceren.

Wat is de stand van zaken betreffende het draaiboek omtrent fusies van de SHM's? Ondertussen staat het draaiboek op de website van de VMSW en Wonen-Vlaanderen. Deze vraag is dus een beetje achterhaald. In hoeverre wordt dat draaiboek overgemaakt aan de SHM's? In hoeverre zal het draaiboek meer bekend worden gemaakt? Welke ondersteuning bieden de VMSW en Wonen-Vlaanderen nu reeds aan SHM's die op vrijwillige basis aan fusie willen werken? In hoeveel budget is er voorzien voor de begeleiding van fusies tussen SHM's? Op welke manier kan een SHM aanspraak maken op dat budget?

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**Björn Anseeuw (N-VA):** Minister, tijdens deze regeerperiode beoogt de Vlaamse Regering een minimale schaalgrootte voor de sociale huisvestingsmaatschappijen van duizend sociale woningen. Verschillende SHM's zijn ondertussen beginnen meedenken in dit traject. Ze denken ook na over mogelijke samenwerkingstrajecten.

De VMSW richtte een ondersteuningsteam op om de fusies te ondersteunen op vlak van financiële consolidatie, juridische ondersteuning en het in kaart brengen van het patrimonium en de gronden van de fusionerende maatschappijen. Er werd door Wonen-Vlaanderen een draaiboek opgesteld, en dat is ondertussen gepubliceerd. Bedoeling daarvan is om SHM's inzicht te verstrekken in mogelijke fusiescenario's en op de verschillende stappen die ze moeten doorlopen om tot een geslaagde fusie te komen.

Staat het ondersteuningsteam van de VMSW voor fusies reeds op punt? Hoeveel SHM's hebben hier al een beroep op gedaan? Is het de bedoeling dat het draaiboek later wordt aangevuld met ervaringen die de ondersteuningsteams zelf aanreiken? Het is bij fusies soms moeilijk om historische eigenaars te laten vertegenwoordigen in de nieuwe structuur. Er zijn immers historische eigenaars die geen financiële bijdragen meer leveren, maar wel een belangrijk aandeel in de SHM hebben en willen behouden. Het probleem is hoe deze aandelen gewaardeerd moeten worden in de nieuwe structuur. Indien men waardeert op basis van het patrimonium, dan kan de prijs hoog oplopen terwijl het eigenlijk het Vlaamse Gewest is dat de investering heeft gedaan. Hoe kan de Vlaamse overheid ervoor zorgen dat de kosten voor het uitkopen van kleine aandeelhouders niet te hoog oplopen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Dames en heren, het draaiboek is inderdaad ter beschikking gesteld aan de SHM's waarvan bekend is dat ze bezig zijn met een fusie.

Dat is concreet gebeurd op 22 december 2016. Ik kan u ook nog meegeven dat op 12 januari 2017, ongeveer een week geleden, het draaiboek met blanco modellen en documenten van eerdere fusies is gepubliceerd op Woonnet en alle SHM's werden hiervan de dag zelf ook op de hoogte gebracht via een telex.

Het ondersteuningsteam van de VMSW waarnaar collega Taeldeman heeft verwezen, was ook betrokken bij het praktische draaiboek 'fusies' dat Wonen Vlaanderen heeft opgesteld. Zo gaf het ondersteuningsteam van de VMSW mee input voor het draaiboek onder meer gebaseerd op de vragen die het team van de SHM's heeft ontvangen.

Welke ondersteuning biedt de overheid aan de SHM's die spontaan willen fuseren? In april 2016 is, onder leiding van gedelegeerd bestuurder van de VMSW, reeds een horizontaal ondersteuningsteam 'fusies' samengesteld. De SHM's in kwestie worden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek wanneer ze bijvoorbeeld een vraag stellen. De VMSW licht dan de belangrijkste aspecten uit het draaiboek toe waarmee we hen op weg willen helpen om de juridische en feitelijke fusie te kunnen opstarten. De SHM's kunnen tijdens het gesprek de specifieke situatie van hun fusies – ik heb het dan over hefboomen en eventuele moeilijkheden – toelichten en ze krijgen dan ook meteen binnen het ondersteuningsteam een individueel aanspreekpunt toegewezen. Ze kunnen bij deze persoon terecht als ze vragen hebben of om een nieuwe vergadering met het team in te plannen. Hun contactpersoon coördineert ook de antwoorden van het overleg.

Daarnaast kan de VMSW ook een financiële simulatie maken van de fusie maatschappij door de financiële plannings van de betrokken SHM's samen te voegen. Dat is noodzakelijk en onontbeerlijk wanneer het over een fusieoperatie gaat. De VMSW heeft reeds een zicht op zes geplande fusie-operaties, waar vijftien SHM's bij betrokken zijn. Van deze zes operaties hebben er vijf een beroep gedaan op het ondersteuningsteam van de VMSW. Er was ook een afspraak met de zesde, maar die is vooralsnog niet kunnen doorgaan omdat een van de twee betrokken directeurs van de SHM's ontslag had genomen.

Mevrouw Taeldeman vroeg ook of er een concreet budget was voor de begeleiding van de fusies tussen SHM's. Ja, er is 2 miljoen euro vrijgemaakt met ingang van 2017. Dit budget kan bijvoorbeeld dienen voor de begeleiding van het traject, maar ook voor juridische ondersteuning die belangrijk is om te financieren. Als natuurlijk in de loop van het jaar blijkt dat dit budget ontoereikend zou zijn – maar ik twijfel daaraan –, dan zullen we dat in ieder geval bijpassen. Er zijn nog andere kredieten waar we redelijk soepel mee kunnen omspringen.

De laatste vraag was van collega Anseeuw. Mijn kabinet heeft geschreven dat het zeer belangrijk is om dit antwoord volledig af te lezen. Ik ga dat eens proberen te doen. Het gaat over de historische eigenaars en de waarde van de aandelen. Het is wat kort door de bocht, maar daar komt het eigenlijk op neer.

De Vlaamse Wooncode legt op dat SHM's de vorm aannemen van vennootschappen met een sociaal oogmerk. Deze rechtsvorm beperkt het vermogensvoordeel dat een SHM aan haar aandeelhouders kan toekennen. Ik verwijs hiervoor ook naar artikel 661 van het Wetboek van Vennootschappen. De Vlaamse Wooncode bepaalt bovendien dat de sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op een erkenning de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten dienen aan te nemen. Deze modelstatuten opgenomen als bijlage 1 en 2 bij het erkenningsbesluit, bepalen dat de vennoten enkel een dividend kunnen uitgekeerd krijgen op het werkelijke gestorte bedrag van de aandelen waarop ze hebben ingeschreven. Het dividend mag niet meer bedragen dan de rentevoet van 6 procent, namelijk de actuele rentevoet vermeld in het koninklijk besluit tot vaststelling van de voorwaarde tot de erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de Nationale Raad voor de Coöperatie ter uitvoering van de wet houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie. Een SHM kan aandeelhouders geen andere rechtstreekse vermogensvoordelen toekennen. De volgende uitkeringen zijn dus niet mogelijk: uitkering van het geheel of een deel van de reserves of overgedragen winst of toekenning van een dividend op kapitaal dat niet overeenstemt met het werkelijke gestorte kapitaal.

Ingeval aandeelhouders uittreden, of bij terugbetaling van kapitaal, is de uittredingsvergoeding of het terugbetaalde kapitaal beperkt tot het bedrag dat de betrokken aandeelhouders zelf werkelijk hebben gestort. Het deel van het kapitaal dat overeenstemt met geïncorporeerde bedragen uit andere posten van het eigen vermogen, kan een SHM niet uitkeren. Een SHM mag dividenden bovendien alleen berekenen op het werkelijk gestorte kapitaal van de aandeelhouders.

Ik sluit af met twee belangrijke aandachtspunten die ik met u wil delen. Deze beperkingen aan de vermogensvoordelen voor de vennoten gelden zowel zolang de SHM actief is als bij haar ontbinding en vereffening.

De algemene conclusie is: ingevolge deze beperkingen is de kost van de uittreding van historische aandeelhouders voor een SHM beperkt tot oorspronkelijk ingebracht kapitaal.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, dank voor uw antwoorden. U hebt ook proactief gehandeld en aan de commissie meegegeven dat u op de hoogte bent van 6 geplande fusieoperaties, waarbij in het totaal 15 sociale huisvestingsmaatschappijen betrokken zijn. Ik denk niet dat dit een geschikt moment is om te vragen wie met wie onderhandelt, want dat dient confidentieel te blijven, gelet op de gevoeligheid in sommige regio's. Ik heb een poging gedaan om het draaiboek van een 70-tal bladzijden door te nemen. Op een bepaald moment is er werk gemaakt van een timing voor fusieprocedures en werd er een overzicht opgesteld van de concrete stappen die sociale huisvestingsmaatschappijen die van plan zijn om te fusioneren, moeten zetten. Als we dat goed bekijken, lijkt een strakke opvolging me echt wel noodzakelijk. Op 1 januari 2019 dienen de 32 sociale huisvestingsmaatschappijen die niet over een patrimonium van 1.000 sociale huurwoningen beschikken, te fusioneren. Wanneer ik het stappenplan overloop, dan denk ik dat Wonen Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), er het best een behoorlijk strakke timing op na houden, zodat ze alle stappen correct kunnen volgen.

U hebt ook gezegd dat er een budget van 2 miljoen euro ter beschikking is voor begeleiding en dat dat geld kan worden aangewend voor juridische ondersteuning. Ik heb daarover nog een vraag. In het draaiboek lees ik dat bij een fusieoperatie per kadastraal perceel verplicht een bodemattest bij de notariële akte moet worden gevoegd. Zo'n bodemattest kost bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) al snel 50 euro en het werd destijds al bij de eerste notariële akte gevoegd. Nu wordt de operatie opnieuw gevraagd. Destijds zijn er waarschijnlijk ook registratierechten betaald. Moet dat nu worden herhaald? Dat zijn allemaal zaken die per kadastraal perceel dubbel moeten gebeuren. Is dat echt wel noodzakelijk?

In zijn derde vraag verwees collega Anseeuw heel specifiek naar een heel technische materie en ik kan me indenken dat door met het draaiboek te werken en tijdens het voeren van de gesprekken nog heel concrete vragen opduiken die nu nog niet in het draaiboek staan. Als er in de loop van de tijd nog belangrijke zaken naar boven komen, wordt het draaiboek dan verder aangevuld?

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**Björn Anseeuw (N-VA):** Minister, dank voor uw antwoord en de inspanning die u daarbij hebt geleverd. Halverwege het antwoord op mijn derde vraag dacht ik u te vragen iets te herhalen, maar ik heb het maar gelaten. Het leek me zo al lastig genoeg.

Ik vind het heel positief dat eerdere fusies als voorbeeld en inspiratiebron kunnen worden gebruikt en dat ze in het draaiboek worden opgenomen dat ter beschikking wordt gesteld van de huisvestingsmaatschappijen. Dat is belangrijk. Het is heel goed dat er al zes fusies op til zijn en dat er al enkele zijn afgerond.

Er is nog wel wat werk aan de winkel om de andere SHM's te overtuigen de hand aan de ploeg te slaan en de nodige stappen richting fusie te zetten. Daarvoor is duidelijkheid nodig en moeten eventuele vragen worden beantwoord. De ondersteuning met een unieke contactpersoon is daarvoor een heel belangrijk hulpmiddel. Dat juich ik natuurlijk toe.

Het antwoord op mijn derde vraag over de historische eigenaars was bijzonder volledig en duidelijk. Het is volgens mij goed dat die duidelijkheid er ook komt. Daarom ook heb ik die vraag gesteld. Heel veel SHM's kijken vandaag nog altijd de kat uit de boom. Het draaiboek kan heel veel vragen al beantwoorden. Het contact- en ondersteuningspunt zal ook heel veel vragen kunnen beantwoorden, en als we, zoals collega Taeldeman voorstelde, het draaiboek nog verder kunnen aanvullen met de antwoorden op de vragen die de SHM's de komende maanden nog zullen stellen, dan kan dat alleen maar een versnellend effect hebben op de fusiebewegingen. Volgens mij zijn we echt heel goed op weg, maar het blijft belangrijk duidelijkheid te scheppen over heel concrete en soms ook heel technische zaken.

**De voorzitter:** Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

**An Moerenhout (Groen):** Minister, het draaiboek is pas een week geleden openbaar gemaakt en dat lijkt me eerder laat. Daardoor zien we op het terrein twee snelheden. Sommige maatschappijen waren al naarstig bezig, andere deden niets. Ik wil dan ook collega Taeldeman steunen in haar conclusie dat de komende twee jaar een ongelooflijk strakke opvolging noodzakelijk zal zijn.

Daarnaast heb ik nog een concrete vraag. Het draaiboek is vooral operationeel van aard, maar als ik het goed heb begrepen, is er op het terrein ook een sterke vraag naar richtlijnen voor politieke, bestuurlijke elementen. Heel wat gesprekken lopen immers vast op vragen zoals: hoeveel mandaten, wie krijgt welke mandaten, wie krijgt de voorzitter? Bovendien duiken er bij fusies in het

algemeen, en dus ook bij deze fusies, heel snel intermenselijke problemen op bij het samenvoegen van het personeel. Wie blijft de directeur en wat met de voordelen? Dat zijn zaken die dus niet operationeel zijn. Mijn bijkomende vraag is dan ook of u plannen hebt om steun te verlenen bij bestuurlijk-politieke en intermenselijke problemen die opduiken en ervoor zorgen dat de gesprekken niet vlot genoeg lopen om de fusie af te ronden.

**De voorzitter:** De heer De Kort heeft het woord.

**Dirk de Kort (CD&V):** Minister, het is uw bedoeling om door fusies te komen tot betere, kwaliteitsvolle en efficiënte prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen en dat kunnen we alleen maar toejuichen. Merkt u dat sociale huisvestingsmaatschappijen ook andere instrumenten aanwenden om tot een verbetering van die prestaties te komen? Ik verwijs hierbij naar de mogelijkheid van de kostedelende vereniging om bijvoorbeeld gespecialiseerd personeel te delen en op die manier de prestaties te verbeteren. Misschien zijn er nog andere instrumenten, zoals goede samenwerkingsakkoorden. Krijgt u daarvan signalen en is er een kader om dat verder mee te ondersteunen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik begin bij het laatste. Mijnheer de Kort, ik ben blij dat u akkoord gaat dat een fusie tot een betere en meer slagkrachtige SHM kan leiden. Het regeerakkoord is duidelijk, en vanuit het veld hebben we geen signalen gekregen dat we alternatieven voor een fusie zouden moeten voorstellen. Van in het begin van deze legislatuur weten de maatschappijen ook heel duidelijk dat er tegen 1 januari 2019 slechts SHM's kunnen overblijven met minimum duizend woningen.

Ik denk het ondersteuningsteam inderdaad onontbeerlijk is en het is ook goed dat er in het ondersteuningsteam een individuele contactpersoon aan een bepaalde fusieoperatie tussen twee of meer SHM's wordt toegewezen. Er lopen nu al zes operaties waarbij 15 SHM's betrokken zijn, en dat toont aan dat het soms over meer dan twee maatschappijen gaat.

Een strakke opvolging, mevrouw Taeldeman, is inderdaad noodzakelijk en is ook opgenomen in het zogenaamde Performantiedecreet, dat al twee keer principieel door de Vlaamse Regering is goedgekeurd en dat we net van de Raad van State hebben teruggekregen. Binnenkort ga ik naar de Vlaamse Regering voor een definitieve goedkeuring. Dat zit dus wel goed.

Ook uw andere bekommernis, over het bodemattest per kadastraal perceel, is terecht, en we hebben daarover contact gehad met de OVAM en zeker ook met het kabinet van collega Schauvliege. We hebben gepleit voor een vrijstelling voor SHM's. Mijn collega wil mijn vraag met enige bereidheid onderzoeken, maar als u nu ook in de commissie bij haar kunt aandringen, dan staan we misschien nog iets sterker. We hebben in elk geval gevraagd om een vrijstelling, zowel voor het attest, als natuurlijk ook voor de kosten die eraan verbonden zijn.

Mevrouw Moerenhout, op het terrein is er wel degelijk duidelijkheid nodig over de samenstelling van de raden van bestuur en dergelijke meer, maar die is er ook al. In 2014 werd het erkenningsbesluit gewijzigd en dat bevat ook een artikel over fusies. Ik raad u dan ook aan om de personen die u contacteerden, gewoon te wijzen op het erkenningsbesluit en het desbetreffende artikel over fusies.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, dank voor de bijkomende antwoorden. Ik zal zeker polsen bij minister Schauvliege rond de vrijstelling voor het bodemattest.

Daar zouden de sociale huisvestingsmaatschappijen zeer tevreden mee zijn, maar misschien is daarvoor ook wel overleg nodig met minister Tommelein in verband met de financiën. Bij heel deze operatie horen toch ook heel wat registratierechten.

We zullen dit jaar zeker het verder verloop van de geplande fusieoperaties verder opvolgen. Het lijkt me ook belangrijk het draaiboek op een of andere manier 'levendig' te houden. In de loop van de gesprekken met het begeleidingsteam komen er ongetwijfeld nog zaken naar boven die van belang kunnen zijn.

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**Björn Anseeuw (N-VA):** Het spreekt voor zich dat dit een heel belangrijke oefening is in de richting van meer efficiëntie in de sociale huurmarkt. Daarom is het ook goed dat u daarin de voorbije maanden en jaren heel proactief te werk bent gegaan, minister. We zullen dit van nabij moeten opvolgen, net omdat het zo belangrijk is en omdat we nog verschillende SHM's over de streep moeten krijgen om werk te maken van die broodnodige fusies.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de aangekondigde nota met betrekking tot de controle van buitenlandse eigendommen van sociale huurders – 799 (2016-2017)**

**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 controle op bezit in het buitenland bij kandidaat-huurders – 851 (2016-2017)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** De heer D'haeseleer heeft het woord.

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, al vijftien jaar wordt de problematiek van de controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders aangekaart in het Vlaams Parlement. Voor onroerende goederen in het buitenland bepaalt het kaderbesluit Sociale Huur in artikel 3, paragraaf 1, laatste lid, dat een persoon die zich wil inschrijven voor een sociale woning, kan voldoen aan de eigendomsvoorwaarde via een verklaring op eer over zijn of haar onroerende goederen in het buitenland.

Tot op heden is het voor de meeste landen echter onmogelijk om te controleren of deze verklaring op eer overeenstemt met de realiteit. Sociale huurders, overwegend van allochtone origine, kunnen dus zonder noemenswaardig risico in Vlaanderen een sociale woning huren én in het thuisland een woning in eigendom hebben. De facto is dit discriminerend ten aanzien van de Vlamingen die terecht gesanctioneerd worden wanneer ze in eigen land een onroerende eigendom hebben. Het feit dat in Vlaanderen vele tienduizenden behoeftigen op de wachtlijst staan voor een sociale woning, maakt de problematiek des te schrijnender.

Het doet de wenkbrauwen fronsen dat de Vlaamse Regering nu al vijftien jaar op de hoogte is van de problematiek, maar er nog steeds niet in geslaagd is om maatregelen te nemen om aan deze ernstige vorm van sociale fraude een einde te maken door het mogelijk maken van effectieve controles. Ook de huidige



Vlaamse Regering heeft nog geen initiatieven ter zake genomen, alhoewel we inmiddels al in de helft van de legislatuur zitten. Inmiddels werden al tal van schriftelijke vragen over de problematiek tot de minister gericht, waarop meestal zeer korte en nietszeggende antwoorden volgden.

Op een schriftelijke vraag van de heer Janssens van maart 2016 antwoordde u: "De problematiek van controle op buitenlandse eigendommen is, zoals ook blijkt uit de vraagstelling niet nieuw en complex. Ik wil wel inzetten om ook deze eigendomsfraude op te sporen of trachten te vermijden. Mijn administratie onderzoekt momenteel op welke manier informatie-uitwisseling over en controle op buitenlandse eigendommen kan uitgebouwd worden in kader van sociale huisvesting. Hiervoor zal het nodige overleg met andere Vlaamse of federale instanties die ook met deze problematiek geconfronteerd worden, georganiseerd worden."

In april 2016 kondigde u aan in een antwoord op een schriftelijke vraag van eveneens de heer Janssens: "Ik heb mijn administratie in april de opdracht gegeven om deze problematiek in een bredere context te bekijken. De op te leveren nota wordt verwacht in het najaar 2016."

Ik heb daarover al een aantal schriftelijke opvolgingsvragen gesteld, maar daarop kwamen steeds korte antwoorden. Ook over de nota heb ik niets meer vernomen. Ook tijdens de begrotingsbesprekingen werd met geen woord gerept over eigendomsfraude van buitenlandse sociale huurders.

Waarom hebt u nog steeds geen resultaat geboekt om te voorkomen dat eigendomsfraude verder ingang heeft binnen de sociale woningmarkt? Kunt u mij een overzicht geven van de controle die momenteel wettelijk kan worden uitgeoefend en effectief wordt uitgeoefend met betrekking tot eventuele buitenlandse eigendommen van kandidaat-socialehuurders en de juistheid van de verklaringen op basis van eer? Wat is de stand van zaken met betrekking tot de aangekondigde nota die zou worden opgeleverd in het najaar van 2016? Wat is de stand van zaken met betrekking tot het overleg met andere Vlaamse of federale instanties? Welke concrete maatregelen zult u op basis van het gepleegde overleg en onderzoek nemen om eindelijk een oplossing te bieden voor deze problematiek? Garandeert u dat er deze legislatuur nog concrete controles zullen kunnen worden uitgeoefend met betrekking tot buitenlandse eigendommen van sociale huurders?

**De voorzitter:** De heer Hendrickx heeft het woord.

**Marc Hendrickx (N-VA):** Voorzitter, mijn vraag gaat over dezelfde problematiek, maar is inhoudelijk anders. Ik kan de heer D'haeseleer zeker niet bijtreden dat er nietszeggende antwoorden komen en dat er wordt stilgezeten. Minister, ik weet dat u daar enorm op inzet. Ik weet ook dat u dit in uw parlementair verleden hebt gevolgd.

Wat is de stand van zaken met betrekking tot uw voornemen om via de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur de actieve medewerking van huurders te eisen bij onderzoek naar bezit in het buitenland? Hoe gaat een kandidaat-huurder zijn medewerking moeten tonen? Welke stappen zal deze bijvoorbeeld moeten ondernemen om aan te tonen dat hij geen eigendom heeft in het buitenland en dit zonder het gelijkheidsbeginsel in gevaar te brengen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Dames en heren, het kaderbesluit Sociale Huur is zeer duidelijk over het al dan niet recht hebben op een sociale woning. Een daarvan is de eigendomsvoorwaarde. We hebben recent het kaderbesluit Sociale Huur nog aangepast op vlak van die eigendomsvoorwaarde, namelijk het gaat niet langer om volle eigendom maar om een eigendom tout court.

De problematiek van de buitenlandse eigendommen is reeds bekend. Ik heb inderdaad antwoorden gegeven op vragen van parlementsleden. Ik ben in het verleden inderdaad in deze commissie actief bezig geweest met betrekking tot deze problematiek. Er is tijdens deze legislatuur al heel veel gebeurd. We doen er alles aan om aan deze problematiek tegemoet te komen. Voor alle duidelijkheid, ik ontken niet dat die bestaat. Als je heel specifiek en juist wilt zijn, dan moet je een onderscheid maken bij buitenlandse eigendommen tussen eigendommen van iemand van autochtone origine die ook moet aangeven dat die een eigendom in het buitenland heeft en eigenaars van allochtone origine. Dat is een onderscheiden problematiek.

Voor de controle op de eigendomsvoorwaarde is de sociale verhuurder, dus de SHM in kwestie, afhankelijk van de informatie die bevoegde overheden of instellingen of andere sociale verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Via de VMSW wordt op heden heel veel informatie ter beschikking gesteld aan de verhuurders.

Ik geef toe dat de huidige informatiestroom niet volstaat. Daarom werken we er continu aan. Op mijn vraag heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen op 31 oktober 2016 een werknota opgeleverd. Deze is begin november op mijn kabinet besproken. De algemene teneur is dat we als beleidsveld Wonen vooral moeten samenwerken met andere overheidsdiensten teneinde maximale informatiedeling te bekomen. We leven nu eenmaal in een complex land. Het is niet evident om als Vlaamse overheid informatie te krijgen van de FOD Financiën. Het is ook niet evident om kadastrale gegevens te verkrijgen, als overheid of als SHM, omdat in de landen van herkomst zoals Marokko – ik noem nu een land zonder het land in kwestie te willen viseren, maar het is wel een goed voorbeeld – er nauwelijks een kadaster bestaat. Dan is het natuurlijk heel moeilijk om via welke overheid dan ook in onze complexe staatsstructuur de juiste informatie te krijgen.

Op 5 oktober 2016 werd in de plenaire vergadering het wijzigingsdecreet Wonen goedgekeurd. Mijnheer D'haeseleer, uw fractie heeft tegengestemd. Een van de bepalingen in dat decreet is dat er een bijkomend instrumentarium ter beschikking wordt gesteld aan de SHM's om meer informatie over onder andere deze problematiek te verkrijgen. U stemde tegen. Dat u niet voor stemt en dat u niet enthousiast bent, is uw rol als oppositie. Ik kan daarin komen. Als u mij nu zegt dat er niets gebeurt en dat ik niets doe, dan vind ik het echter vreemd dat u tegen dit concrete decreet hebt gestemd. Bon, dat is een detail.

Ik heb al gewezen op de ingewikkelde staatsstructuur en de verschillende bevoegdheden van de verschillende overheden en regeringen. We hebben al verschillende malen overleg gehad met het kabinet van staatssecretaris De Backer. Voorheen was er al overleg met staatssecretaris Tommelein. In de werknota van het agentschap Wonen is er voorgesteld om met andere overheidsdiensten, zowel federaal als Vlaams, deze problematiek te bespreken via rondetafels. Staatssecretaris De Backer heeft in zijn beleidsbrief voor 2016-2017 aangekondigd met de OCMW's en lokale besturen samen te zitten om domiciliefraude aan te pakken. Dit bewijst dat er ook aan de overkant een draagvlak is voor de problematiek. Het moet dan ook mogelijk zijn om onze bezorgdheden inzake onroerende goederen in het buitenland te bespreken op die rondetafelgesprekken.

Er zijn drie pistes. Een eerste piste betreft de fiscale gegevens. Ik heb er daarnet al kort naar verwezen. In de eerste plaats moeten we vanuit fiscaal oogpunt achterhalen of er gegevens zijn over onroerende eigendommen in het buitenland en of die gekend zijn. Dat is niet evident. U kunt misschien zeggen dat de minister van Financiën iemand van mijn eigen partij is, maar zo werkt het niet. Ik kan moeilijk de telefoon nemen en Johan bellen en zeggen dat ik toch wel eens graag die informatie zou willen krijgen. Dat gaat niet. Dat mag niet. Dat is wettelijk niet

toegelaten. Dat moet allemaal in de juiste wetgeving worden gegoten zodat we ook het fiat en de toestemming hebben.

Het gaat concreet over gegevens die door de FOD Financiën verkregen worden in het kader van internationale samenwerkingsverbanden. Dat maakt het nog meer complex. Het gaat om samenwerkingsverbanden die zijn afgesloten tussen de federale overheid en een ander concreet land, maar dus niet met Vlaanderen als overheid.

Steeds meer worden er ook op de automatische wijze gegevens uitgewisseld waardoor bijvoorbeeld een niet-gekend eigendom in een EU-lidstaat ernstig wordt bemoeilijkt, en wie weet, op termijn misschien wel onbestaande wordt. Ik zou dit in elk geval een goede zaak vinden.

Deze piste komt overeen met het huidige instrument waarover de verhuurders beschikken, en kan versterkt worden door eveneens een meldpunt te hebben bij de FOD Financiën, waar onder andere sociale verhuurders terecht kunnen met een specifiek dossier. Dat is een van de topics die we bespreken met onze federale vrienden. We dringen aan om daar zo snel mogelijk werk van te maken.

De tweede piste gaat over sociale fraude in breder perspectief. We willen het pad bewandelen van sociale fraude in totaliteit. U haalt terecht een problematiek aan, maar er zijn nog andere vormen van sociale fraude. Naar Nederlands voorbeeld kan overwogen worden om in het kader van de bestrijding van sociale fraude een centraal aanspreekpunt op te richten om vermoedens van grensoverschrijdende sociale fraude effectief in het betrokken land te gaan onderzoeken. In Nederland heeft men een team opgericht dat in de landen van herkomst gaat kijken of er sprake is van het hebben van een eigendom daar. Binnenkort hebben we een afspraak met die mensen. In Nederland zijn ze hier ondertussen van afgestapt en ik wil wel eens weten waarom.

Ik zou niet zo graag hebben dat we evolueren naar een klikmaatschappij waarbij de burens zeggen dat ze vermoeden dat de Marokkaanse buur een eigendom in Marokko heeft omdat hij de hele vakantie weg is. Dergelijke verhalen horen we constant, krijgen we via mail of zie ik passeren via Twitter. Ik vind dat dit aangekaart mag worden, maar het moet gebeuren op een officiële manier en niet via een kliksysteem.

We blijven niet bij de pakken zitten. Als we een dossier hebben dat zwaarwichtig is, dan maken we het over aan de speciale attachés bij de diplomatieke posten die ter plaatse de nodige verificaties kunnen doen. Nogmaals, we zijn afhankelijk van de medewerking van de federale overheid. Het is natuurlijk niet evident om internationale verdragen af te sluiten vanuit dit oogpunt, en zeker niet vanuit Vlaams oogpunt. Meestal wordt dit afgesloten met het Koninkrijk België en niet zozeer met de deelstaat Vlaanderen. Het is belangrijk om draagvlak en synergieën te creëren. Daarom is de huidige manier van werken goed – maar die kan nog beter – waarbij er een brede en goede samenwerking is tussen de verschillende overheidsdiensten, zowel op Vlaams niveau als met de federale overheid.

Een derde piste is de omgekeerde bewijslast. Men moet de verklaring op eer afleveren of men kan eenvoudig via het aanslagbiljet nagaan of men een onroerend bezit heeft of niet. Als het in een ander land dan België ligt, is het niet evident om dat na te gaan. Ik heb in het verleden ook al gepleit voor de omgekeerde bewijslast en hierover vragen gesteld aan de vorige minister van Wonen. Toen is mij duidelijk gemaakt dat het eigenlijk wettelijk onmogelijk is om de bewijslast bij de betrokken huurder te leggen, wat natuurlijk niet wegneemt dat we alles in het werk stellen om aan deze toch wel onrechtmatige situatie, iets te doen. Het is geen faire situatie. Ik denk dat heel veel sociale huurders dit ook zo aanvoeren

en dat er eigenlijk met twee maten en twee gewichten wordt gewerkt, wat in de praktijk zo is, maar in de theorie niet.

Ben ik mij bewust van de problematiek? Ja. Ben ik daar bijzonder ernstig mee bezig? Ja. Gaan we nog verder werken om deze situatie zo veel mogelijk te vermijden? Absoluut ook ja.

**De voorzitter:** De heer D'haeseleer heeft het woord.

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, u hebt een aantal pijnpunten aangehaald die natuurlijk niet nieuw zijn. U hebt misschien wel inspanningen geleverd, net zoals de vorige ministers, maar het feit blijft dat er geen resultaten worden geboekt. En daar gaat het toch over. Op deze manier zal er ook geen resultaat worden geboekt.

U kunt toch moeilijk uitleggen aan de meer dan 100.000 mensen op de wachtlijst dat er een verstrenging is op het vlak van eigendomsrecht – het gaat niet meer over volle eigendom maar ook over alle andere vormen van eigendom –, maar dat men, als het gaat over buitenlandse eigendommen, stil blijft staan. Het feit blijft dat die brave Vlaming wordt gediscrimineerd. Ik neem aan dat u als minister van Gelijke Kansen daar moeilijk akkoord mee kunt gaan.

De problematiek van de uitwisseling van fiscale gegevens is ook niet nieuw. We kennen de problemen. Het is inderdaad zo dat u niet de telefoon kunt nemen en kunt bellen naar uw collega Johan, maar na vijftien jaar zou er toch een akkoord mogen zijn tussen de verschillende instanties in dit ingewikkelde land. Ook de consultaties van attachés in consulaten en ambassades is vroeger al aangeraden aan de SHM's, maar het is gebleken dat zij hiervoor geen enkele medewerking krijgen. Het is natuurlijk zo dat landen als Marokko, maar ook Turkije en andere landen, er geen belang bij hebben om deze samenwerkingsakkoorden met ons land af te sluiten of de gegevens die zij nu al ter beschikking stellen via de dubbele belastingverdragen, open te stellen om de domiciliefraude tegen te gaan.

U zegt geen kliklijnen te willen waar mensen kunnen zeggen dat hun Marokkaanse buur drie maanden naar Marokko is, naar wat wellicht zijn eigen woning is. Minister, de cijfers zijn wel wat ze zijn. De studies van de Koning Boudewijnstichting zijn toch duidelijk. 66 procent van de in België levende Marokkanen hebben een eigendom in het buitenland. Dat is veel meer dan dat er een eigendom in België hebben. Een andere studie heeft het over 66 procent van de personen die een onroerend goed in Marokko bezitten, die in België huren.

De fraude moet dus immens zijn en onaanvaardbaar. Ik heb gesproken met een aantal Marokkanen en Turken en vele andere buitenlanders. Zij lachen op dat vlak met ons sociaal systeem en vooral met de manier waarop het is georganiseerd en kan worden misbruikt. Het gaat trouwens niet enkel over de sociale woningmarkt.

Minister, de enige mogelijkheid die rest, is dus de verantwoordelijkheid bij de kandidaat-bewoners zelf leggen. Zij moeten hun landen van herkomst onder druk zetten om met een sluitende oplossing te komen. Ik kan het niet uitleggen aan die meer dan 100.000 wachtenden voor een sociale woning dat buitenlanders ervanaf komen met een verklaring op eer, terwijl – terecht – de dossiers van de modale Vlaming ondersteboven worden gekeerd vooraleer hij een sociale woning kan betrekken. Dat is discriminatie van de bovenste plank.

Minister, ik vraag dan ook om het geweer van schouder te veranderen en voor een kordate aanpak te kiezen. Mijn partij pleit ervoor om, tot zolang die landen niet in staat zijn om een sluitende aanpak te garanderen, te stoppen met het opnemen van die onderdanen uit die landen. Dat is het enige drukkingsmiddel op de regeringen in die landen om met een sluitende oplossing te komen.

**De voorzitter:** De heer Hendrickx heeft het woord.

**Marc Hendrickx (N-VA):** Minister, ik vind het goed dat u hebt verwezen naar het poortje dat werd gesloten van de procentuele opsplitsing van eigendom. Dat middel werd vaak gebruikt om onder de radar te blijven, en door dat te sluiten, hebt u toch al een deel van de problematiek aangepakt.

U verwijst naar de werknota van het agentschap Wonen. Ik ken die niet. Is het mogelijk om die aan ons te bezorgen? Als u ze niet aan ons geeft, kan de commissie ze natuurlijk aan het agentschap vragen. Ik denk dat er een aantal pistes in staan, die het verder implementeren en uitwerken van de zoektocht naar een oplossing kunnen vergemakkelijken.

Mijnheer D'haeseleer, u vraagt om het geweer van schouder te veranderen door die burgers die hier zijn komen wonen, de expats van die landen, de vraag te doen stellen aan hun herkomstland om het systeem te veranderen. Als die landen nu al geen belang zien in het ingaan op onze vraag, welk belang zouden zij dan hebben om in te gaan op de vraag van mensen die daar zijn gaan lopen, om welke reden dan ook? Ik zie dat totaal niet zitten. Maar goed, het is een piste die de uwe is.

**De voorzitter:** Als de minister straks toezegt dat zij de nota zal overmaken, zullen wij die in het toezeggingsregister opnemen en ze bezorgen aan alle leden van de commissie.

Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, ik heb nog een toevoeging op de concrete vraag die u al hebt toegezegd. Het is een werknota, maar we zullen die overmaken aan de commissaris.

**De voorzitter:** De heer D'haeseleer heeft het woord.

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Mijnheer Hendrickx, u vraagt zich af waarom die landen dan opeens wel zouden meewerken. De Vlaamse overheid zou hun kunnen zeggen dat, zolang er geen sluitende controle mogelijk is, er geen landgenoten meer worden opgenomen in een sociale woning. Tot nu toe weigeren ze hun medewerking, maar het heeft geen enkele consequentie. Integendeel, het zorgt ervoor dat er mensen in een sociale woning terechtkomen die een eigendom hebben in het land van herkomst. Als ze beseffen dat door een gebrek aan medewerking hun onderdanen – en die zijn daar allemaal niet gaan lopen, maar om verschillende redenen naar hier gekomen, zoals misschien voor ons sociale-zekerheidssysteem – worden gestraft of niet langer toegang krijgen tot een sociale woning, zullen ze vlugger geneigd zijn om met een sluitende oplossing te komen.

Wij zullen een voorstel van decreet indienen en we zullen daarover hopelijk binnenkort in deze commissie kunnen debatteren.

**De voorzitter:** De heer Hendrickx heeft het woord.

**Marc Hendrickx (N-VA):** Mijnheer D'haeseleer, we delen uiteraard dezelfde bekommernis en we zijn op zoek naar een oplossing. De oplossing die u voorstelt, slaat juridisch nergens op. Ik wens u veel succes, maar het is onbegonnen werk. Het is juridisch totale nonsens.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.