

V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **443** (2009-2010) – Nr. 2
ingediend op 1 juli 2010 (2009-2010)

Voorstel van decreet

van de heer Filip Anthuenis,
de dames Mercedes Van Volcem, Irina De Knop en Vera Van der Borght
en de heer Sven Gatz

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode,
wat de categorieën huurders van een sociale woning
en de ontbinding van de huurovereenkomst betreft

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Patricia De Waele

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Koen Van den Heuvel;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
de heer Patrick Janssens, mevrouw Els Robeyns;
de heer Bart De Wever, mevrouw Tine Eerlingen;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

443 (2009-2010) – Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

1. Algemene bespreking	4
2. Artikelsgewijze bespreking	7
3. Stemming	7
Gebruikte afkortingen	8

Op donderdag 17 juni 2010 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het voorstel van decreet van de heer Filip Anthuenis, de dames Mercedes Van Volcem, Irina De Knop en Vera Van der Borgh en de heer Sven Gatz houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de categorieën huurders van een sociale woning en de ontbinding van de huurovereenkomst betreft.

1. Algemene bespreking

De heer *Filip Anthuenis*, eerste indiener, legt uit dat het voorstel van decreet een oplossing aanreikt voor een probleem dat in de commissie al herhaaldelijk aan bod is gekomen, namelijk de ontbinding van de huurovereenkomst van een sociale woning bij het overlijden van de huurder. Die kan leiden tot schrijnende situaties als de kinderen van de overledene nog in die woning wonen. Ze worden dan verplicht de woning te verlaten.

Allerlei commissieleden hebben hierover al eerder hun bezorgdheid geformuleerd, stelt de heer Anthuenis. Hij vermeldt de heren Yüksel, de Kort en Verfaillie en de dames Heeren, Hostekint en De Waele. Op een vraag om uitleg van de heer Yüksel (*Hand. VI. Parl. 2009-10, nr. C238*) antwoordde minister Van den Bossche dat ze niet van plan is om een veralgemeend erfrecht te installeren. Daarmee is de indiener het volmondig eens. Verder antwoordde de minister dat de bouwmaatschappijen versneld kunnen toewijzen op basis van artikel 24 van het kaderbesluit Sociale Huur. Maar volgens de heer Anthuenis verhindert de toezichthouder steeds de toepassing van dit artikel 24. Daarom wil het commissielid een decretale oplossing aanbieden.

Het voorstel van decreet strekt ertoe in de Vlaamse Wooncode de bepaling in te voeren dat kinderen die sinds hun minderjarigheid bij de bestaande sociale huurders wonen en tijdens de huurovereenkomst meerderjarig zijn geworden, als huurder van een sociale huurwoning te beschouwen zijn.

De heer Anthuenis nodigt de commissie uit om het voorstel van decreet goed te keuren of indien gewenst mee te ondertekenen. Hij gaat ervan uit dat er over de partijgrenzen heen consensus bestaat dat de decreetgever een oplossing moet uitwerken voor dit probleem. Het volstaat niet om vragen om uitleg te stellen.

Mevrouw *Veerle Heeren* beaamt dat er zich schrijnende problemen hebben voorgedaan, die al in het parlement ter sprake zijn gekomen. Concreet handelde het onder andere over een inwonende meerderjarige gehandicapte. Mevrouw Heeren is het met de minister eens dat artikel 24 van het kaderbesluit Sociale Huur het mogelijk maakt een sociale woning versneld toe te wijzen bij bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het commissielid heeft hiervan bevestiging gekregen van een aantal SHM's. Ze is er niet van op de hoogte dat het Agentschap Inspectie RWO de toepassing van dit artikel systematisch tegenhoudt. Het is aan de SHM om te argumenteren of er inderdaad sprake is van bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Te allen prijze wil mevrouw Heeren het ontstaan van generatiewoningen in de sociale woningbouw verhinderen. Stel dat in een eenoudergezin de ouder overlijdt en het meerderjarige kind vervolgens de sociale huurder van die woning wordt. Ook de partner van die huurder krijgt het statuut van huurder van de sociale woning. Als deze mensen vervolgens verscheidene kinderen krijgen, moet dit gezin met het oog op de rationele bezetting een ruimere woning krijgen.

In de vorige regeerperiode heeft de commissie regelmatig met toenmalig minister Keulen van gedachten gewisseld. Op zijn initiatief bepaalt artikel 31 van het KSH dat in twee gevallen de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden: als de laatste huurder overlijdt of als deze de huurovereenkomst opzegt. Artikel 24 biedt zoals gezegd de mogelijkheid aan de SHM's om het kind van de overledene in de woning te laten wonen.

Met het voorliggende voorstel van decreet gaat de CD&V-fractie niet akkoord. Als de minister kan garanderen dat huisvestingsmaatschappijen wel degelijk in staat zijn om schrijnende toestanden te voorkomen, volstaat dit.

In het verleden is mevrouw Heeren al eens met de volgende situatie geconfronteerd: een vader van tachtig jaar had zijn hele leven in een sociale huurwoning gewoond. Zijn kind verkocht de eigen woning om bij hem in te trekken en voor hem te zorgen. Na het overlijden van de vader mocht dit gezin de sociale woning niet blijven huren. De SHM zag daarvoor immers geen bijzondere sociale omstandigheden. Het commissielid wijst erop dat het aanbod aan sociale woningen nu eenmaal beperkt is en dat deze woningen dan ook in de eerste plaats moeten toekomen aan de mensen die ze het meest nodig hebben.

De heer *Hermes Sanctorum* verklaart zijn sympathie voor het initiatief van de heer Anthuenis en anderen, maar kreeg eerst graag de volgende informatie: (1) hoe vaak doet het geschetste probleem zich jaarlijks voor en (2) biedt een voorstel van decreet juridisch de meest geschikte oplossing?

De heer *Filip Anthuenis* antwoordt dat hij niet beschikt over cijfers van de frequentie van het probleem, maar alleen al in Lokeren waren er het afgelopen jaar drie gevallen. De indiener beklemtoont dat zijn voorstel van decreet niet de intentie heeft om zogenaamde generatiewoningen te creëren in de sociale huursector, waarbij de ene generatie zijn sociale huurwoning doorgeeft aan de volgende. Het voorstel van decreet beperkt die mogelijkheid tot mensen die al sinds hun minderjarigheid in de sociale woning van hun ouders wonen. Als die na de dood van de ouders worden gedwongen om de woning te verlaten, leidt dat tot schrijnende toestanden. Op de situatie die mevrouw Heeren heeft geschetst, zal het voorstel van decreet niet van toepassing zijn.

Wat de tweede vraag van de heer Sanctorum betreft, erkent de heer Anthuenis de mogelijkheid die artikel 24 van het kaderbesluit biedt bij bijzondere sociale omstandigheden. Maar in de praktijk schorst de toezichthouder beslissingen van SHM's die zich op dat artikel beroepen. In Lokeren is dat gebeurd en hebben de betrokkenen de woning moeten verlaten. Een decreetswijziging biedt een veel steviger juridische basis.

Mevrouw *Patricia De Waele* heeft alle begrip voor de geschetste problemen maar waarschuwt voor een onvoorzichtige oplossing. In het voorstel van decreet mist het commissielid het onderscheid tussen minderjarigen en meerderjarigen. Aangezien minderjarigen geen rechtsdaden kunnen stellen, is dit specifieke probleem op hen niet van toepassing. Het voorstel van decreet zou zich dus moeten toespitsen op meerderjarigen.

De hier gemelde situaties zijn inderdaad schrijnend, maar het betreft uitzonderingen, waarbij een decreet niet de meest geschikte methode is om een oplossing aan te reiken. Het voorliggende voorstel heeft niet voldoende afgebakend op wie het van toepassing is. Als startnota is het een aanvaardbaar document maar als voorstel van decreet volstaat het niet om de goedkeuring van de LDD-fractie te krijgen.

De heer *Bart Van Malderen* is als Dendermonds schepen van Wonen al enkele keren met dit soort problemen geconfronteerd. Maar het antwoord van minister Van den Bossche naar aanleiding van problemen in Lokeren was duidelijk genoeg. Niemand zal de intentie hebben om een soort erfrecht in het leven te roepen, maar precies dat kan dit voorstel van decreet wel tot gevolg hebben. Vanuit de empathie met slachtoffers van schrijnende situaties moet het beleid bestaan uit een geval per geval benadering. In toepassing van het subsidiariteitsprincipe zijn de SHM's het best geplaatst om deze gevallen te beoordelen. Dan moeten die artikel 24 in de praktijk kunnen toepassen. In tegenstelling tot de heer Anthuenis heeft de heer Van Malderen niet ervaren dat het Agentschap Inspectie RWO deze toepassing systematisch afwijst.

Een decreet vindt de heer Van Malderen niet de beste manier om dit probleem op te lossen. Een omzendbrief of een VMSW-telex die de SHM's op de hoogte stelt van de mogelijkheden van artikel 24 zou zijn nut hebben. Daarnaast kan de Inspectie RWO erop attent worden gemaakt dat ze de toepassing van dit artikel niet systematisch mag weigeren. Een wijzigingsdecreet is echter een middel dat niet in verhouding staat tot het doel.

De Vlaams Belangfractie zal het voorstel van decreet wel goedkeuren, kondigt de heer *Jan Penris* aan. Het voorstel creëert rechtszekerheid voor heel wat mensen die daaraan behoefte hebben. In zijn eigen dienstbetoon heeft de heer Penris weet van één dergelijk geval. Elke rechtsonzekere situatie is er volgens hem één te veel. Aangezien de fracties van de CD&V en andere partijen onlangs nog – terecht – deze problemen hebben aangeklaagd, moet het parlement ze ook oplossen.

De heer Van Malderen beroept zich op de subsidiariteit om de beslissing aan de SHM's over te laten. Maar dan missen mensen in een dergelijke situatie nog steeds een recht, wat ze op basis van een decreet wel hebben en eventueel voor een rechtbank kunnen afdwingen. Een omzendbrief heeft een veel minder afdwingbaar karakter. Bovendien voorkomt een decreetswijziging dat er rechtsongelijkheid ontstaat tussen soepele en minder soepele SHM's. De spelregels worden in heel Vlaanderen gelijk.

Moeten we bang zijn voor generatiewoningen? De heer Penris meent van niet, aangezien enkel mensen die aan de voorwaarden voor sociale huur beantwoorden, in aanmerking komen om in de huurwoning van hun ouders te blijven wonen. Als ze bijvoorbeeld elders onroerend goed bezitten, zal dat niet het geval zijn.

Aan mevrouw De Waele antwoordt de heer Penris dat het voorstel van decreet op geen enkele manier over minderjarigen spreekt. Het gaat om meerderjarige behoeftigen. Ze komen in aanmerking voor een sociale woning, maar krijgen in het voorstel voorrang op basis van objectieve criteria die voor iedereen duidelijk en gelijk zijn.

Als schepen van Wonen en voorzitter van de SHM van Roeselare sluit mevrouw *Griet Coppé* zich aan bij de stelling dat artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur wel degelijk de nodige mogelijkheden biedt. Wel legt dit artikel de voorwaarde op om een beslissing tot versnelde toewijzing uitgebreid te motiveren. In dat geval zal het agentschap Inspectie RWO die beslissing zeker aanvaarden. Het is mevrouw Coppé niet duidelijk wat een decreetswijziging daaraan nog moet toevoegen.

Het commissielid erkent dat het niet gemakkelijk is als iemand met een dergelijke vraag afkomt op een dienstbetoon. Maar door een decreetswijziging ontstaat het risico op een veralgemeend erfrecht. Belangrijk is vooral dat de SHM's hun beslissingen goed motiveren.

Wat de frequentie van het probleem betreft: de SHM die mevrouw Coppé voorziet, beheert 4000 huurwoningen en is daarmee de op zes na grootste van Vlaanderen. In die maatschappij doet het probleem zich gemiddeld vijftien keer per jaar voor. Als de SHM haar versnelde toewijzingen voldoende motiveert, worden deze telkens toegestaan. Het commissielid ziet dan ook geen behoefte om de Wooncode aan te passen.

De heer *Dirk de Kort* wil ten slotte de aandacht vestigen op één aspect dat nog niet aan bod is gekomen. De goedkeuring van dit voorstel van decreet zou een ongewenst gevolg hebben, namelijk dat het patrimonium van de sociale huisvesting niet meer optimaal wordt benut. Na het overlijden van hun ouders kunnen de kinderen woningen met drie of vier slaapkamers blijven betrekken. Voor de SHM's vormt een betere en meer rationele bezetting van de woningen een hele uitdaging.

Ook de heer de Kort verklaart zich voorstander van een oplossing via de toepassing van artikel 24. Op basis daarvan is het ook mogelijk dat de betrokkenen versneld een andere, kleinere woning krijgen op maat van hun behoeften.

2. Artikelsgewijze bespreking

De commissie heeft geen opmerkingen.

3. Stemming

Het voorstel van decreet van de heer Filip Anthuenis, de dames Mercedes Van Volcem, Irina De Knop en Vera Van der Borgh t houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de categorieën huurders van een sociale woning en de ontbinding van de huurovereenkomst betreft, wordt door de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie verworpen met 8 stemmen tegen 5 bij 1 onthouding.

De voorzitter,

Jan PENRIS

De verslaggever,

Patricia DE WAELE

Gebruikte afkortingen

KSH	kaderbesluit Sociale Huur (besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode)
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen