Vlaams Parlement

vergadering **C156 – WON14**
zittingsjaar 2013-2014

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 13 maart 2014

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de overdracht van LOI-woningen aan een sociaal verhuurkantoor
- 1062 (2013-2014) 3

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over discriminatie op de private huurmarkt
- 1076 (2013-2014)
Vraag om uitleg van mevrouw Khadija Zamouri tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over discriminatie op de huisvestingsmarkt
- 1092 (2013-2014) 6

Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de afstemming van de huursubsidies en de huurpremies
- 1087 (2013-2014) 12

■

Waarnemend voorzitter: mevrouw Khadija Zamouri

Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de overdracht van LOI-woningen aan een sociaal verhuurkantoor
- 1062 (2013-2014)

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Voorzitter, ik heb deze vraag om uitleg ingediend naar aanleiding van vragen die me op het terrein zijn gesteld over de regelgeving met betrekking tot sociale verhuurkantoren (SVK's).

Indien een SVK een pand in huur neemt, kan dat pand gewoon op de huurmarkt ter beschikking staan. Het is ook mogelijk dat dit pand al is verhuurd en langs een of andere weg aan het SVK wordt aangeboden. Hoewel dit in principe zou kunnen, beslist een SVK in dergelijke gevallen zo goed als altijd de huurders niet over te nemen. Dit gebeurt ook indien die huurders in aanmerking zouden komen om van een SVK te huren.

Een SVK krijgt een werkingssubsidie van ongeveer 1600 euro per jaar per ingehuurde woning. De SVK's hebben die subsidies nodig om de werkingskosten, de personeelskosten en dergelijke te betalen. Die ondersteuning wordt echter niet toegekend indien geen huurderswissel heeft plaatsgehad en indien de vorige huurder van de door een SVK ingehuurde woning er blijft wonen.

Het gaat niet enkel om de consequenties voor het SVK zelf. Ook voor de huurder kunnen er consequenties zijn. Aangezien een huursubsidie steeds met een verhuisbeweging gepaard moet gaan, kan hij hier geen aanspraak op maken. Een huursubsidie moet uiterlijk zes maanden na de inschrijvingsdatum worden aangevraagd. Indien een huurder al langer dan zes maanden in een woning is ingeschreven, zal de aanvraag tot huursubsidie ook in het geval van een overname van de woning door een SVK niet worden goedgekeurd, zelfs niet als de huurder op basis van zijn inkomen hiervoor in aanmerking zou komen.

Die situatie kan steeds ontstaan. Tegenwoordig kan dit steeds meer gebeuren in verband met de specifieke situatie van de lokale opvanginitiatieven (LOI's). Na jaren van overbezetting van het opvangnetwerk voor asielzoekers worden we nu immers met een toenemende leegstand geconfronteerd. Sinds oktober 2012 daalt het aantal asielaanvragen en stijgt het aantal beslissingen van de asielinstanties. We weten allemaal dat hierdoor de gemiddelde behandelingsduur van de asielaanvragen daalt.

De consequentie is dat het bestaande opvangnetwerk van 23.000 plaatsen te groot is geworden. De federale overheid heeft dan ook beslist dit opvangnetwerk af te bouwen. Volgens mij hebben alle steden en gemeenten een schrijven van de federale overheid ontvangen waarin te lezen staat dat een aantal plaatsen is opgezegd. Het gaat om de afbouw van de collectieve en de individuele opvangplaatsen.

In eerste instantie worden de tijdelijke overeenkomsten opgezegd. Het zou gaan om 543 plaatsen in de LOI's en om 600 plaatsen van ngo's. Voor de LOI-plaatsen huren OCMW's vaak woningen of appartementen van private eigenaars. Soms zijn de OCMW's zelf eigenaar, maar vaak huren ze. Ten gevolge van de opzeg van die LOI-plaatsen komen die woongelegenheden weer vrij. Vroeger verhuurden die verhuurders vaak aan OCMW's. Nu is het mogelijk dat de verhuurders zich bereid verklaren aan een SVK te verhuren indien het OCMW de woning niet meer nodig heeft. In dat geval kunnen problemen ontstaan.

Indien een asielaanvraag wordt goedgekeurd, kunnen de betrokken bewoners op zoek gaan naar een woonplaats. Meestal gaat het om mensen met weinig middelen. Indien ze net in een LOI-woning wonen die door een SVK wordt overgenomen, zou de meest praktische oplossing erin bestaan daar te blijven wonen. In dat geval is er geen nood aan een verhuisbeweging die altijd kosten met zich meebrengt. Het is dan ook niet nodig de kinderen

naar een andere school te sturen omdat de nieuwe woning niet vlakbij de school ligt waar de kinderen al school lopen. Aangezien ze echter geen aanspraak kunnen maken op een huursubsidie, is de optie daar te blijven wonen allerminst de voordeligste. Bovendien kan dit om de reeds vermelde reden met betrekking tot de werkingssubsidies door het SVK onmogelijk worden gemaakt.

Minister, kent u dit probleem? Hebben de SVK's of de OCMW's dit al bij u aangekaart? Waarom krijgt een SVK geen werkingssubsidie indien het een woongelegenheid inhuurt en een voormalige huurder laat blijven die hier op alle terreinen voor in aanmerking komt? Indien die huurder hiervoor in aanmerking komt, vraag ik me af waarom de kosten dan moeten worden opgedreven en de huurder moet verhuizen.

Een huursubsidie gaat steeds gepaard met een verhuisbeweging. Dit betekent dat de huurder een andere woongelegenheid moet huren. Wat is hiervoor de reden? Lijkt het u niet aangewezen een huursubsidie toe te staan indien de verhuurder verandert, bijvoorbeeld van het OCMW naar een SVK?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, mevrouw Schryvers, u bent de eerste die mij dit signaleert. Ik ben daar absoluut dankbaar voor, want het klopt dat veel van die woningen vrij zullen komen en dat dit een mogelijkheid is waarop SVK's zouden kunnen inspelen door hun diensten aan te bieden aan de verhuurder. Die kan dan natuurlijk zelf oordelen, maar voor hem is zo'n SVK natuurlijk een aantrekkelijke optie, zeker als het mensen zijn die eerder een LOI-woning verhuurden.

Als mensen worden opgevangen in een LOI-woning en hun asielaanvraag nog loopt, dan kan die woning nog geen SVK-woning worden. Ik neem aan dat dit de situatie is waarop u doelt. Die mensen kunnen immers nog niet worden ingeschreven. Ze hebben nog geen geldig statuut. Ik neem aan dat u het vooral hebt over mensen wier aanvraag succesvol is behandeld en die op dat moment een geldig verblijfsstatuut hebben. In de meeste gevallen en in principe wordt aan die mensen dan gevraagd om ook een eigen woning te zoeken. U zegt dat het toch jammer is dat, indien die woning wordt overgenomen door een SVK, die huurder niet mee kan worden overgenomen. Dat kan in een aantal gevallen, namelijk specifiek in de volgende.

Die persoon moet zich natuurlijk wel aanmelden, zodat hij officieel kan worden ingeschreven, zodat er een officiële toewijzing kan plaatsvinden. Bovendien is het zo dat, hoewel er altijd een rangorde te volgen is, er wel een specifieke toewijzing kan gebeuren, conform het kaderbesluit, via het systeem van de versnelde toewijzing om bijzondere redenen van sociale aard. Dat zal niet in elk van de gevallen van een goedgekeurde asielaanvraag ook effectief kunnen worden toegepast. Er moet immers natuurlijk worden gemotiveerd, gezien de lokale context en de bijzondere redenen van sociale aard, waarom men die voorrang, die versnelde toewijzing zou willen, maar het kan wel. Als de omstandigheden dus zodanig zijn dat men gebruik kan maken van die in het kaderbesluit voorziene figuur, dan kan die huurder dus gewoon mee worden overgenomen. Het feit dat die overname van de woning en de toewijzing voor de huurder conform het kaderbesluit gebeurd zijn, opent zowel het recht op subsidiëring als het recht op de huursubsidie. Dat zou dus een oplossing kunnen zijn. Natuurlijk moet dat geval per geval worden bekeken.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is inderdaad een specifiek geval. Als een verhuurder – het gaat dan vaak over een specifieke soort woningen – bereid is te verhuren aan een OCMW, dan is die vaak ook bereid te verhuren aan een SVK. Enkele OCMW's en het SVK in onze regio hebben me erop gewezen dat er eigenlijk gewoon een opzegging moet gebeuren bij die verhuurder, want een overdracht van de huur van het OCMW naar een SVK kan ook niet. Er moet worden opgezegd, zelfs als die verhuurder dan

nog bereid is en zelfs al hebben die mensen met succes een procedure doorlopen. Er is immers sprake van een verhuisbeweging. Dat is eigenlijk spijtig.

Men heeft me dit gemeld specifiek met betrekking tot die asielzoekers en in het kader van de LOI-woningen, maar dat zou ook kunnen in andere gevallen. Er zijn immers nog OCMW's die woningen huren voor daklozen en dergelijke meer. Ook in dat geval zou dat wel kunnen.

Ik stel vast dat u zegt dat er misschien toch een oplossing is, zij het niet in alle gevallen, via de versnelde toewijzing. Dat moet ik eens verder bekijken, want dat heeft men mij niet gesignaleerd. Dan zouden het recht op subsidie en de werkingsbudgetten wel kunnen worden toegekend. Het is alleszins van belang dat we continu in de gaten houden of onze doelstellingen worden bereikt. Dat heb ik maar willen aankaarten, minister. We moeten kwetsbare mensen dat woonrecht kunnen bieden via een SVK, als het niet kan via een sociale huurwoning. We moeten er dan ook voor zorgen dat we die SVK's motiveren om woongelegenheid aan te bieden aan die heel kwetsbare mensen, zonder dat die worden gefnuikt door regels of financieel worden gefnuikt. We mogen die meest kwetsbare mensen dan niet nog met kosten opzadelen voor het verhuizen, en andere kwetsbare mensen laten inhuren, want dat is eigenlijk nergens voor nodig. Het lijkt me van belang dat we dat voor ogen houden.

Minister Freya Van den Bossche: Ik zal laten uitzoeken of er werkelijk sprake moet zijn van het opzeggen van een huurovereenkomst, ook met de persoon die er op dat moment woont. De asielzoeker is immers geen echte huurder. Het OCMW is de huurder, via de hoofdhuurovereenkomst. Iemand die zich niet kan inschrijven op een adres en geen huur betaalt, is niet echt een huurder. Ik zal dus nagaan of, zonder dat er iets moet worden veranderd aan die privéhuurwetgeving, die pas over een aantal maanden overkomt, we toch geen redenering kunnen ontwikkelen die toelaat dat die overgang in de praktijk zeer soepel verloopt. Net als u vind ik dat immers zeer wenselijk. Ik moet wel even juridisch bekijken of we ter zake een snugger gaatje kunnen vinden. Louter vanuit het gezond verstand denk ik dat dit mogelijk moet zijn, omdat die asielzoeker geen echte huurder is en men eigenlijk de huurovereenkomst van het OCMW zou laten overgaan naar het SVK.

Alleszins zou men via die versnelde toewijzing kunnen zorgen voor de kortst mogelijke overgang. De vraag is of die persoon dan intussen uit die woning moet. Dat zou heel absurd zijn. We moeten een manier vinden om dat te vermijden. Ik hoop dat we die vinden zonder dat we de privéhuurwetgeving moeten aanpakken. Dat zou vervelend zijn, want dat zou dan een aantal maanden vertraging oplopen. Het lijkt me echter dat er ter zake, met een beetje gezond verstand, wel wat pragmatische mogelijkheden zijn. Uiteindelijk zijn wij het ook die toezicht houden op de toepassing van regelgeving. Sommige regels kunnen ook op meerdere manieren worden geïnterpreteerd, in functie van de bedoeling van die regelgeving. Ik denk dat er ter zake wel wat mogelijkheden moeten bestaan, maar ik laat het uitzoeken.

Mevrouw Katrien Schryvers: De huurwetgeving voorziet natuurlijk in mogelijkheden van overdracht van huur en onderverhuring, maar ik heb begrepen dat de knoop ligt bij de Vlaamse regelgeving met betrekking tot die SVK's, met de huursubsidie en de werkingskosten van de SVK's, de budgetten die ze dus krijgen. Ik ben tevreden als u dat wilt laten uitzoeken. Het zou inderdaad absurd zijn om mensen die al kwetsbaar zijn, te laten verhuizen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

– *Mevrouw Caroline Bastiaens treedt als waarnemend voorzitter op.*

■

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over discriminatie op de private huurmarkt
- 1076 (2013-2014)

Vraag om uitleg van mevrouw Khadija Zamouri tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over discriminatie op de huisvestingsmarkt
- 1092 (2013-2014)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega's, een tweetal weken geleden werd er een studie voorgesteld rond discriminatie op de private huurmarkt. Blijkbaar is dat een veelvoorkomend probleem. Het onderzoek is de Diversiteitsbarometer Huisvesting, die het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (CGKR) half februari voorstelde. De barometer werd ontwikkeld door twee universiteiten in opdracht van het CGKR, de drie gewestelijke ministers van Wonen en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM).

Uit tests die werden uitgevoerd in het kader van het onderzoek, blijkt dat kandidaat-huurders van vreemde afkomst, en in het bijzonder de mannen, duidelijk worden gediscrimineerd. De discriminatie begint bij de contactname. Turkse en Marokkaanse mannen bleken zowel aan de telefoon als via e-mail een groot risico op discriminatie te lopen. Verder lezen we bij raciale gronden dat het enkel mannen zijn die duidelijk worden gediscrimineerd en bij vermogensgrond dat het enkel vrouwen zijn. Er zijn heel wat cijfers te vinden in het onderzoek. Voor mij zijn twee vaststellingen zeer belangrijk: 42 procent van de vastgoedmakelaars gaat in op verzoeken van huurders om vreemdelingen te weigeren en slechts een kleine groep van 14 procent, of één op zes, weigert uitdrukkelijk op dergelijke vragen in te gaan.

Het CGKR vraagt dat bij de regionalisering van de bevoegdheden over de private huisvestingsmarkt de strijd tegen discriminatie expliciet wordt opgenomen in het beleid. Ook federaal minister van Gelijke Kansen Joëlle Milquet sloot zich in een persbericht bij die oproep aan. Er zijn heel wat aanbevelingen, gaande van de strijd tegen discriminatie, sensibiliseringscampagnes, het ontwikkelen van een deontologische code voor de beroepsverenigingen, maar ook het vergroten van de pakkans door het invoeren van praktijktests in verschillende fasen van het verhuurtraject. Dan zijn er natuurlijk ook structurele maatregelen voor de huisvestingsmarkt, gaande van de bouw van sociale woningen tot mogelijkheden om on- of ondergebruikte woningen op de markt te brengen, huurpremie, huurwaarborg en dergelijk meer. Dat zou ons te ver leiden. We moeten vooral de focus leggen op het aanpakken van de discriminatie op zich.

Het Minderhedenforum vraagt dat de Wooninspectie specifieke taken en onderzoeksinstrumenten toegewezen zou krijgen om discriminatie zowel reactief als proactief op te sporen en te verbaliseren. Ook zij krijgen de steun van de federale minister van Gelijke Kansen.

Minister, in welke mate werd in het onderzoek nagegaan of sociale verhuurkantoren (SVK's) geconfronteerd worden met vragen van eigenaars om niet te verhuren aan bepaalde doelgroepen? Welke initiatieven hebt u reeds genomen om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan? Wordt bij de overheveling van de bevoegdheden inzake de private huisvestingsmarkt ook de strijd tegen discriminatie expliciet in het beleid opgenomen? Hoe zal dat concreet vorm krijgen? Welke bevoegdheden heeft de Vlaamse Wooninspectie vandaag op het vlak van de strijd tegen discriminatie? Kan en zal worden ingegaan op de vragen om de Wooninspectie ter zake meer bevoegdheden te geven? We zitten nu in de laatste maanden van de legislatuur: wat zult u in de resterende tijd nog doen?

De voorzitter: Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri: Minister, mijn vraag is gelijklopend. In het kader van het genoemde diversiteitsbarometerproject is het CGKR samen met de federale minister van Gelijke Kansen, de drie regionale ministers van Wonen en het IGVM een onderzoek gestart om de mate en de vormen van discriminatie in de publieke huisvesting en de privéhuisvesting na te gaan. Uit het onderzoek blijkt dat het aanbod in de publieke sector moet worden uitgebreid en vereenvoudigd. De heer De Witte van het CGKR gaat ervan uit dat het gebrek aan sociale woningen de kwetsbaarheid van gezinnen die nu al op privéverhuurders aangewezen zijn, vergroot. Het zou concreet betekenen dat de capaciteit in Brussel bijvoorbeeld verdubbeld moet worden en in Vlaanderen moet toenemen met zowat twee derde. De Diversiteitsbarometer Huisvesting onderstreept voorts dat de systemen om woningen toe te wijzen op elkaar moeten worden afgestemd en dat er nood is aan betere informatie.

In de privésector klaagt de heer De Witte aan dat mensen van vreemde origine en mensen met een laag inkomen of een uitkering gediscrimineerd worden. Het gaat dan eerder om subtiele vermijdingsstrategieën dan om onverbloemde discriminatie. Tests van de onderzoekers tonen aan dat die strategieën vooral gericht zijn tegen mensen van vreemde origine, huurders met een uitkering of mensen met een handicap, meestal blinden of slechtzienden. De testkandidaten van vreemde origine werden tijdens hun bezoek aan een woning minder goed behandeld. Ze moesten ook meer documenten voorleggen om te bewijzen dat ze solvabel waren. Blinde testkandidaten werden vaker welwillend behandeld, maar werden soms wel afgewimpeld met extra kosten of hoge borgsommen.

De sector van de vastgoedmakelaars wordt opgeroepen om zijn inspanningen op het vlak van zelfregulering en bewustmaking voort te zetten. De positieve initiatieven die het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars al jaren neemt in samenwerking met het centrum zouden nog voor verbetering vatbaar zijn.

De heer De Witte besluit door te verwijzen naar de regionalisering van de bevoegdheden over de privéhuisvestingsmarkt: “Dat is een uitgelezen kans om het beleid te vernieuwen. We hopen dan ook dat de verantwoordelijke politici de Diversiteitsbarometer Huisvesting niet alleen zullen inzetten als evaluatie-instrument, maar ook om hun plannen richting te geven.”

Minister, welke conclusies trekt u uit het onderzoek over discriminatie op de woonmarkt met betrekking tot de tekortkomingen van het huidige Vlaamse woonbeleid en de noodzakelijke bijsturingen ervan in de nabije toekomst? Welke opportuniteiten biedt de regionalisering van een aantal bevoegdheden inzake wonen in het kader van de zesde staatshervorming om het Vlaams beleid bij te sturen op het vlak van gelijke kansen voor iedereen op de huurmarkt? Zult u overleg opstarten met de sector van de vastgoedmakelaars om met hen na te gaan op welke manier ze hun inspanningen op het vlak van zelfregulering en bewustmaking kunnen voortzetten? Welke andere inspanningen zult u nog doen om discriminatie op de woonmarkt tegen te gaan? Zult u hierbij de nadruk leggen op positieve en stimulerende maatregelen?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er zijn meerdere aspecten aan het onderzoek die belangrijk zijn voor ons. Een van de aspecten waar wij op heden al beleidsmogelijkheden hadden, is de angst voor de solvabiliteit van een kandidaat die zich aandient, bijvoorbeeld op basis van het inkomen. De Vlaamse Regering heeft geprobeerd daar een aantal stappen te zetten om die rendabiliteit van verhuurders te verzekeren door hen extra prioritair toe te leiden naar een SVK.

Als u het mij vraagt, is dat de ultieme oplossing. Een SVK verhuurt aan mensen op basis van een puntensysteem, op basis van de grootste woonbehoeftigheid. De verhuurder heeft dus geen inspraak in wie de woning zal bewonen. De verhuurder geeft zijn woning in huur aan het SVK, dat dan beslist. Dat is de beste garantie tegen discriminatie. Er is ook een belangrijk voordeel voor de verhuurder die zeker is van zijn inkomsten en niet geconfronteerd wordt

met die administratieve rompslomp. Dit is dus een manier om discriminatie tegen te gaan, die tegelijk een aangename dienstverlening biedt aan de verhuurder. Dit is volgens mij een belangrijke oplossing waarin deze regering veel meer budgetten heeft geïnvesteerd. Een verdere professionalisering en groei zijn zinvol. Zo zou men op middellange termijn kunnen denken aan eventuele schaalvergrotingsoperaties, fusies met grotere woonmaatschappijen die ook andere vormen van hulp bij wonen aanbieden. Het hoeft wat mij betreft niet zo te zijn dat alles naast elkaar blijft bestaan: men zou ook kunnen gaan naar grotere slagkrachtigere organisaties die mensen op maat van hun profiel kunnen helpen.

Een tweede systeem dat in de toekomst belangrijk kan blijken, is het Huurgarantiefonds, waarbij ook verhuurders zich deels kunnen verzekeren tegen rendementsverlies, inkomensverlies bij pech bij de huurder. Die twee initiatieven spelen natuurlijk vooral in op mensen van een wat lagere inkomenscategorie waar het risico groot wordt gepercipieerd. De SVK's zorgen tegelijkertijd voor de onmogelijkheid tot discriminatie op andere vlakken zoals op vlak van origine. Dat is natuurlijk niet genoeg. Er zijn nog andere instrumenten die een overheid kan inzetten. Die hebben vooral te maken met de private huurwetgeving. Daar beschikken we wel nog niet over, maar die komt er wel aan.

Begin 2013 hebben wij opdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen en hebben wij budget vrijgemaakt om over te gaan tot een grondige evaluatie van de Woninghuurwet. Die evaluatie wordt uitgevoerd in thematische werkgroepen met actoren uit het veld. De betrokkenen daarbij zijn het Vlaams Huurdersplatform, HUURpunt, de Verenigde Eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen in Vlaanderen, het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars, het Kenniscentrum van de Vlaamse Steden, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, het OCMW van Gent, de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat, het Netwerk tegen Armoede, de Belgische federaties van de financiële sector en het Koninklijk Verbond van Politie- en Vrederechters. Iedereen die van dicht of ver te maken heeft met deze thematiek, is betrokken bij die studie.

In de werkgroepen wordt een probleemanalyse gemaakt en worden de belangrijkste beleidsopties opgelijst en worden de effecten van die beleidsopties ook alvast vooraf gespiegeld. Daarop volgend worden aanbevelingen geformuleerd voor een Vlaams huurrecht. Dit is dus een heel omvattend document. Er zijn drie thema's waar prioritair rond wordt gewerkt. De eerste reeks is al behandeld. In het najaar van 2014 gaat de evaluatie verder over de thema's toegang, selectie en discriminatie, huurprijs en bemiddeling. Voor het thema discriminatie en toegang tot de huisvestingsmarkt wordt de studie die wij samen met de andere overheden hebben gefinancierd, ook gebruikt onder andere als basis en inspiratiebron.

Die evaluatie zal in de eerste helft van 2015 of ten laatste tegen het midden van 2015 worden afgerond. Dit werk zal ruim twee jaar duren. Het steunpunt brengt niet eenvoudigweg in kaart wat de problemen zijn, maar zal echte beleidsaanbevelingen en beleidsopties formuleren in functie van een Vlaams huurrecht dat we kunnen ontwikkelen zodra we hiervoor bevoegd zijn.

Op die manier tracht de Vlaamse Regering maximaal de soms bestaande voedingsbodem voor discriminatie weg te werken. Daar waar we in toepassing van de huurwetgeving veel interessante instrumenten zouden kunnen inzetten, trachten we vooral tijdig de nodige voorbereidingen uit te voeren. Dit lijkt me de manier om tegelijkertijd voort te zetten wat we nu al doen en vooruit te kijken naar de bevoegdheidsoverdracht. Hoewel we weten dat de volgende Vlaamse Regering de beslissing zal moeten nemen, laten we de studie nu al uitvoeren. We bereiden alles nu al voor.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Die studie is uiteraard een goede zaak. Wat de solvabiliteit betreft, vormen de SVK's een goed instrument. U zult het echter met me eens moeten zijn dat het aanbod van de SVK's momenteel ruim onvoldoende is om op de vraag in te spelen. Indien ik me niet vergis, gaat het momenteel om 6000

woningen. Dat is niets. Dat stelt weinig voor. Het Huurgarantiefonds is bedoeld voor de eigenaars. Zij moeten zeker zijn dat ze hun huurgelden uiteindelijk zullen opvangen en er op dat vlak geen problemen zullen ontstaan. Volgens mij moeten we die weg blijven volgen. U wilt nog meer op de visies van de SVK's inzetten. Indien u in de toekomst nog meer SVK's mogelijk wilt maken, moet u hier natuurlijk een zeker budget tegenover plaatsen.

Met betrekking tot de discriminatie op de markt en de wijze waarmee de immobiliënkantoren hiermee omgaan, moeten we volgens mij natuurlijk nog een stapje verder gaan. U hebt geantwoord dat u op de studie wilt wachten. De onderzoekers doen echter een paar concrete voorstellen, waaronder sensibilisering en de ontwikkeling van een deontologische code. Ik heb hier ook om gevraagd. Ziet u dit zelf zitten? Daarnaast zouden we de pakkans door middel van de invoering van praktijktests moeten vergroten.

Minister, dat zijn de twee concrete vragen waarop ik nog graag een antwoord zou krijgen. Uiteraard zal de volgende minister van Wonen hierover wellicht moeten beslissen. Wat is evenwel uw visie? Vindt u dit doeltreffende instrumenten?

De voorzitter: Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri: Minister, ik dank u voor uw uitvoerig antwoord, dat in grote mate aan mijn vragen tegemoetkomt. Ik zou evenwel graag wat dieper ingaan op de evaluatieopdracht die u begin 2013 hebt gegeven. De evaluatie is bezig en zal in 2015 worden afgerond.

Op zich is dit een heel goede zaak, maar u weet ook dat racisme en discriminatie een sluipend gif is dat slechts moeilijk te vatten valt. Ik maak hierbij graag de vergelijking met het onderwijs. Dit is in elk geval het discours dat ik in die commissie voer.

Met de gelijke onderwijskansen (GOK) heeft de Vlaamse Regering getracht veel scholen gemengder te maken en mensen met lagere inkomens of in kansarmoede zich te laten inschrijven in scholen waar ze anders niet binnen zouden geraken. Met het GOK-decreet is gepoogd aan de hand van een aantal criteria een structuur te ontwikkelen waarbij eerst de ene en dan de andere categorie aan bod komt. Die structuur zou ertoe moeten leiden dat we in onze scholen zo weinig mogelijk discriminatie zien en dat iedereen toegang tot de scholen heeft.

Ik vrees voor wat nu in de scholen gebeurt. Ondanks al die criteria zijn er scholen die er toch in slagen een bepaald publiek meer kansen te bieden om zich in te schrijven. Ik geef dit voorbeeld omdat het enigszins gelijklopend is. Ik wil er u gewoon op wijzen dat die scholen achterpoortjes vinden.

De studie die u laat uitvoeren, moet hier in sterke mate op geënt zijn. U moet echt proberen die achterpoortjes te onderzoeken. Die poortjes moeten zo dicht mogelijk en liefst van al hermetisch gesloten zijn. Ik weet dat dit bijna onmogelijk is. Toch moet u dat accent leggen. Racisme en discriminatie zijn niet tastbaar. Mensen vinden altijd een manier om te ontsnappen en te verklaren dat ze geen racisten zijn. Ondertussen zijn ze er wel mee bezig.

Spijtig genoeg creëren we op die manier een gesegregeerde maatschappij. Dat is de maatschappij van morgen. Wat we vandaag op de schoolbanken en in onze woningen zien, is de maatschappij waarin we wonen. Volgens mij is dat echt een tijdbom waar we veel aandacht aan moeten besteden.

Minister, ik weet dat dit niet evident is. U moet werken met structuren en met criteria die moeten worden gevolgd. Het sluipt echter door die structuren heen. Ik hoop dat u over fijne filtertjes beschikt om dit eruit te zuiveren. Ik weet niet hoe u dit zou moeten doen, maar ik hoop dat het zal lukken en dat u goede resultaten zult boeken.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het klopt natuurlijk dat verschillende vormen van discriminatie en zeker racisme vaak erg moeilijk aan te pakken zijn. Mensen geven er altijd een uitleg aan. Ze doen alsof het om iets anders gaat dan waar het werkelijk om draait. Om die reden is het vaak heel moeilijk te vatten of de mensen aan te pakken die er zich aan bezondigen.

Het is helaas een sluipend gif dat in de hoofden van de mensen kruipt en er zeer moeilijk weer uit te halen valt. Dit is dramatisch voor een maatschappij die de facto bestaat uit mensen met verschillende etnisch-culturele achtergronden. Het is echt belangrijk dat de mensen leren dat de waarde van elke mens gelijk is. Dit is het laatste criterium waardoor ze zich mogen leiden om iemand te beoordelen. Mensen moeten op andere criteria, maar zeker niet hierop worden beoordeeld.

U hebt dus gelijk. Dat zal ook nooit gemakkelijk zijn, welke maatregelen er ook worden genomen, ook met de nieuwe huurwetgeving. Zelfs als bijvoorbeeld praktijktests mogelijk worden gemaakt, dan nog zal, zoals u zegt, het niet altijd gemakkelijk zijn om elke achterpoort te vinden en volledig te sluiten. Mensen zijn daar helaas soms creatief in. Wel moeten we die maximaal vinden en maximaal proberen te sluiten. U hebt daar volstrekt gelijk in. Dat mogen we niet tolereren. Dat maakt de hele maatschappij kapot. Mensen voelen zich niet welkom. Mensen weten dat ze er niet bij horen. Men zorgt ervoor dat de elementaire samenhorigheid die er moet bestaan tussen mensen, helemaal weggaat. Dat maakt veel meer kapot. Dat gaat over meer dan de vraag of men al dan niet in die ene woning geraakt. Heel het mensbeeld van die mensen die worden geweigerd, wordt zo helemaal kapotgemaakt. Het is ook heel moeilijk om aan mensen te vragen om inclusief te zijn in een maatschappij en daar mee de schouders onder te zetten, als anderen hun duidelijk maken dat ze niet tot de groep behoren. Ik ben het dus helemaal met u eens.

Ik kom tot de heel concrete vragen. Die SVK's moeten nog verder groeien. Dat klopt natuurlijk. Ik kan u alleen maar zeggen dat er tussen 2011 en 2012, dus op een jaar tijd, wel 650 woningen bij zijn gekomen. Dat zijn de cijfers die ik bij heb. Die van 2013 zou ik moeten opzoeken. Het ritme waarmee we groeien met die SVK's is dus groot. We richten ons ook specifiek op het meest kwetsbare publiek. Dat weet u. Dat zijn de mensen die terechtkomen bij een SVK. Ik mik echter op het verder vergroten van die SVK's.

Fusies zie ik enigszins met andere woonactoren. In Gent is er bijvoorbeeld een huurkantoor opgericht dat zich niet enkel op de laagste inkomenscategorieën wil richten, maar ook op de groep daar net boven, die vanzelfsprekend ook nog discriminatie op de huurmarkt meemaakt. Als dat positief wordt geëvalueerd, dan is dat bijvoorbeeld ook een manier. We kunnen erover nadenken of we die SVK's of de werking via een intermediair op die manier wat kunnen vergroten. We kunnen ook nagaan of er huisvestingsmaatschappijen zijn die bereid zijn om, bijvoorbeeld, samen met een SVK en een private huurmaatschappij een groter geheel te vormen. Ik denk dat er nog heel wat efficiëntiewinsten kunnen worden gemaakt in die huisvestingssector door expertise samen te voegen. Dat is natuurlijk een langetermijnidee, zoals u weet, maar ik weet dat er ook in uw partij medestanders zijn ter zake, mensen die in die richting denken en in die richting op het terrein ook al eerder voorstellen hebben gedaan.

Ik juich natuurlijk toe dat immobiliënkantoren aan zelfregulering doen. Uit de studie blijkt immers ook dat, wanneer een woning in huur wordt gegeven door een tussenpersoon, of dat nu de overheid of een immobiliënkantoor is, er minder discriminatie plaatsvindt. Dat is het loutere feit dat er een intermediair is die bemiddelt, die misschien ook geruststelt, of die meer bezig is met het resultaat, namelijk het zo snel mogelijk verhuren van een woning, en minder met wie de woning zou bewonen, die daar niet emotioneel naar kijkt. In die zin vind ik het goed dat de immobiliënsector zelf zich voorneemt om zijn leden te sensibiliseren. Uit dat onderzoek blijkt dat dit helpt, en alle beetjes helpen.

Ik kan wel niet zelf onderhandelen met de immobiliënsector over een dergelijke code. Toen ik nog federaal bevoegd was voor consumentenzaken, heb ik een aantal keren met de

immobiliënsector onderhandeld over codes. Dat is de bevoegdheid van mijn federale collega. Daarom ben ik daar in mijn antwoord ook niet dieper op ingegaan. Ik juich dat initiatief echter absoluut toe. Ik meen ook dat de Vlaamse overheid een structureel overleg moet opstarten met die sector op het moment dat Vlaanderen bevoegd wordt voor de huurwetgeving. Dan zal er immers toch een zeer rechtstreekse link zijn tussen ons en die sector, meer nog dan vandaag. Ook al zijn we niet bevoegd om de sector aan te sturen qua regelgeving, dan lijkt op zijn minst een degelijk overleg me wel heel erg gepast. Zoals u hebt gehoord, worden ze trouwens ook betrokken bij die hele evaluatie en het opmaken van de aanbevelingen voor de toekomst. We zoeken dus die link wel, alleen is onze bevoegdheid ter zake nog minder groot dan dit binnenkort het geval zal zijn.

Ik ben inderdaad vergeten te antwoorden op uw voorstel over de Wooninspectie. Ik ben het daar helemaal mee eens. Vandaag heeft de Wooninspectie nog geen bevoegdheid om op te treden tegen het discriminerend weigeren van kandidaat-huurders, omdat die huurwetgeving nog niet bij ons zit. De inspectie kan in het kader van de regionalisering echter wel bevoegd worden. Als de overheid daarvoor kiest, kan ze een rol spelen in het optreden tegen discriminatie. Ik heb zeer goede ervaringen met de Wooninspectie. Die treedt streng, maar rechtvaardig op als ze inbreuken vaststelt. Ik ben absoluut een voorstander van het toevertrouwen van die bevoegdheid aan hen. Of dat zal gebeuren, hangt natuurlijk af van de samenstelling van de nieuwe meerderheid, maar ik durf te hopen dat mensen het instrument van die Wooninspectie, zoals u suggereert, ook zullen willen inzetten om die discriminatie mee op te sporen, te bestrijden en aan te pakken.

De heer Veli Yüksel: Minister, uw laatste antwoorden over zelfregulering en de rol van de Wooninspectie waren heel duidelijk. Ik onthoud dat u zegt dat de Wooninspectie bevoegd zal kunnen zijn. Volgens mij heeft dat weinig te maken met de samenstelling van de volgende ploeg. Ik denk dat de Wooninspectie die bevoegdheid ook zal krijgen in het kader van die regionalisering, en die wellicht dan ook zal uitoefenen. Ik hoop het. Dat lijkt me een belangrijke zaak. Uiteraard moeten er heel wat stappen worden gezet. Er is de rol van de SVK's. Dat zit ook bij de aanbevelingen in die nota. Er is het creëren van meer sociale woningen en dergelijke meer. Ik ben blij met uw antwoord, met het feit dat u die zelfregulering graag ziet en dat u zegt dat de Wooninspectie ook haar rol zal moeten spelen.

Mevrouw Khadija Zamouri: Er is de Wooninspectie. Ook de onderwijsinspectie heeft de aspecten discriminatie en racisme hoog op de agenda gezet. Minister, aangezien u ook zelf hebt gezegd een goede relatie te hebben met de Wooninspectie, denk ik dat ze perfect zullen aanvaarden dat de aspecten van racisme en discriminatie in de verhuurmarkt hoog op de agenda worden gezet, dat ze dat criterium mee in overweging zullen nemen, dat ze dat werkelijk ook zullen doorlichten en ervoor zorgen dat dit minder, of liefst niet meer, gebeurt.

De voorzitter: Minister Van den Bossche wil nog even repliceren op wat de heer Yüksel heeft gezegd.

Minister Freya Van den Bossche: De Wooninspectie heeft, vooraleer ze kan optreden, een regelgevend kader nodig. Wanneer mijn opvolger het geen prioriteit vindt om dat regelgevend kader op dat vlak te ontwikkelen, dan kan de Wooninspectie niet optreden. In die zin is het wel degelijk een beleidskeuze. Ik heb er wel bij gezegd dat ik durf te denken en geloven dat een nieuwe meerderheid, ongeacht de samenstelling ervan – daarmee probeer ik mijn eigen rol te minimaliseren –, bereid zal zijn om een dergelijk regelgevend kader uit te werken. Maar het blijft een beleidskeuze. Ik kan niet zeggen dat de Wooninspectie dat zal doen: dat zal ervan afhangen of mijn opvolger daar wel of niet een regelgevend kader voor maakt. Ik zou het aanbevelen, net als u beiden. Maar het blijft afwachten of er stappen worden gezet.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de afstemming van de huursubsidies en de huurpremies
- 1087 (2013-2014)

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Voorzitter, minister, op 29 november 2013 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit tot wijziging van het Huursubsidiebesluit en het Huurpremiebesluit. De Vlaamse Woonraad werd verzocht hierop een advies uit te brengen. Dat advies kwam er op 19 december 2013.

Het ontwerpbesluit houdt een afstemming in van de huursubsidies met de huurpremies. Terwijl de huursubsidies in het leven zijn geroepen om gezinnen te stimuleren om te verhuizen van een ongeschikte of onaangepaste huurwoning naar een conforme woning, zijn de huurpremies er gekomen om tegemoet te komen aan de steeds langer wordende wachtlijsten voor sociale woningen. Beide tegemoetkomingen zullen elkaar voortaan moeten opvolgen in een voortraject voor het verkrijgen van een sociale huurwoning. De afstemming wordt gerealiseerd op twee manieren: inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een huursubsidie, van vijf jaar naar vier jaar; de overige voorwaarden en bedragen van beide zo veel mogelijk gelijk maken.

Het advies van de Vlaamse Woonraad toont zich op veel vlakken bijzonder kritisch voor het ontwerpbesluit. Ik geef een kleine bloemlezing. De Vlaamse Woonraad meent dat de huursubsidies voorbehouden moeten blijven en uitgebouwd moeten worden als een volwaardige pijler van het Vlaamse woonbeleid. De Vlaamse Woonraad vindt de huursubsidie als onderdeel van een verplicht voortraject naar de sociale huisvesting totaal geen goed idee. De private huurmarkt wordt hier de dupe van. De Vlaamse Woonraad meent ook dat de inperking van het budget voorbehouden voor de huursubsidie, van 32,4 miljoen euro naar 17,5 miljoen euro tussen 2014 en 2020, op zijn minst ongelukkig is. Hij betreurt dat de inkomensgrenzen voor huursubsidies niet worden opgetrokken en die voor sociale huur wel. De raad vindt het zeer ongelukkig dat de maximale huursubsidie voor de laagste inkomensgroepen daalt van 230 euro naar 120 euro per maand. De raad dringt aan op de toepassing van een grondige armoedetoets aan dit voorstel, en betreurt dat de huidige differentiatie naargelang het inkomen bij de huursubsidie wegvalt. De Vlaamse Woonraad vreest negatieve gevolgen op termijn voor de sociale verhuurkantoren.

Intussen hebben wij kennis genomen van de wijziging aan het ontwerpbesluit. Bejaarden en personen met een handicap worden niet verplicht zich in te schrijven op een wachtlijst en kunnen dus in hun aangepaste of assistentiewoning blijven. Dat is alvast een goede zaak. Aan het merendeel van de kritieken van het advies wordt echter niet tegemoetgekomen.

Minister, in uw nota aan de regering van 24 januari 2014 schermt u met het feit dat de budgetten geheroriënteerd moeten worden. Over welke budgetten gaat het en wordt er op de totaalsom al dan niet bespaard? In welk bedrag wordt voorzien om de private huurmarkt te stimuleren? Waarom kiest u expliciet voor een verplichting om zich in te schrijven op een wachtlijst voor een sociale woning? Dreigen de wachtlijsten daardoor niet nog langer te worden? Hoe denkt u dit probleem te kunnen opvangen? Waarom worden inkomensgrenzen voor huursubsidies niet opgetrokken, en die voor sociale huurwoningen wel?

De maximale huurprijzen worden een beetje bijgestuurd, bijvoorbeeld voor centrumsteden, maar zullen ze afdoende hoog zijn in vergelijking met de actuele huurprijzen? Ik denk aan Leuven en Brugge, waar het zeer duur is om te huren. Als u daar geen panden in huur zult kunnen nemen aan die prijs, is dat geen oplossing. Zult u de huurprijsgrenzen naargelang de verstedelijkingsgraad vergelijken met de mediaanhuurprijzen volgens de huurcontractendatabank?

Hebt u een armoedetoets doorgevoerd vooraleer te opteren voor een vermindering van de maximale huursubsidie van 230 naar 120 euro? Hoeveel gezinnen dreigen hiervan het

slachtoffer te worden? Bent u van oordeel dat deze drastische verlaging van de subsidies voor minder welgestelde gezinnen een rem zal zetten op de verhuis uit een onaangepaste naar een aangepaste woning? Welke impact heeft dit nieuwe besluit voor sociale verhuurkantoren?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Om de budgettaire impact van de harmonisering in te schatten, kijken we naar de evolutie van de beide stelsels. Het budget is deze legislatuur gestegen van 30.420.000 euro in 2009 tot 34.941.000 euro in 2013. Er is een duidelijke stijging op het budget in het algemeen. De verschillende maatregelen voor de private huurmarkt kenden een stijging van ongeveer 36 miljoen euro in 2009 naar meer dan 60 miljoen euro in 2014.

We hebben duidelijk meer geïnvesteerd in die private huurmarkt. Die verhoging is gefinancierd met eigen middelen, meer bepaald uit de middelen voor de GSC (gewestelijke sociale correctie). Er is wat gesnoeid in de compensatie voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Zo zijn we strenger geworden op leegstand. Daardoor is daar een overschot gecreëerd dat dan is overgeheveld, in dit geval richting private huurmarkt.

Het klopt wel dat er op termijn – als gevolg van de doorstroming van de huurders naar sociale huisvesting – budgettaire ruimte vrijkomt. Zij ontvangen op dat moment geen huursubsidie meer. Vanzelfsprekend ontvangen zij op dat moment een ander voordeel dat elders vandaan komt. Dat betekent wel dat op dat moment het budget voor die huursubsidies in de feiten zou kunnen krimpen. Ik hoop natuurlijk dat men dat budget gelijk houdt en dus meer rechthebbenden creëert voor de huursubsidie door de wachttijd te verkorten of de inkomensgrenzen te verhogen. Wanneer mensen wegstromen uit het stelsel omdat zij binnenkomen in de sociale huisvesting, kan het aantal rechthebbenden worden verhoogd op het moment dat dit een zogenaamde besparing kan betekenen. Ik pleit zeker niet voor besparingen op huursubsidies, maar voor een verdere uitbreiding.

Wat de huursubsidiebedragen betreft, vond ik het niet te verantwoorden dat die verschilden afhankelijk van het regime waarin je als huurder terechtkwam. Afhankelijk van dat regime had men een volledig ander bedrag en werd men eventueel met degressiviteit geconfronteerd. Men kreeg dan aan het begin heel veel, waardoor men soms bijna geen huur meer moest betalen, maar aan het einde kreeg je dan misschien te weinig om rond te komen. Zeker toen de subsidie wegviel, kwamen heel wat mensen in de problemen. Bovendien werd er geen rekening gehouden met regionale verschillen. Iets huren in de meeste buitengemeenten is bijvoorbeeld goedkoper dan in steden. Daar werd geen rekening mee gehouden. Het nieuwe huursubsidiestelsel doet dat wel.

Ik wil even verwijzen naar de cijfers die u opsomde, alsof een gelijkschakeling een verlaging met zich mee zou brengen. Dat is niet zo. Wanneer u 230 euro tegenover 120 euro uitzet, dan zet u de persoon die in het vorige stelsel de hoogst mogelijke tegemoetkoming had, af tegen diegene in het nieuwe stelsel met de laagst mogelijke tegemoetkoming. Dat is niet helemaal een eerlijke vergelijking. U moet natuurlijk het gemiddelde nemen van die stelsels en zien of dat basisgemiddelde verandert.

Het gemiddelde premiebedrag na de harmonisering op basis van de simulaties die wij hebben gemaakt, gaat niet om 120 euro – dat is het basisbedrag dat rekening houdt met de kinderlast en met de procentuele verhouding in bepaalde steden en streken waar het duurder is om te wonen – en dus is men uitgegaan van een gemiddelde maandelijkse premie van 135 euro in de budgettaire simulaties terwijl het gemiddelde subsidiebedrag van het oude systeem degressief is. Men mag dus niet gewoon het bedrag nemen waarmee men start. Om de drie jaar verlaagt dat bedrag. De gemiddelde huursubsidie, rekening houdend met de degressiviteit, bedraagt, afhankelijk van de inkomensevolutie van de huurder, 145 of 134 euro over een termijn van negen jaar.

Het klopt dus niet dat het huidige systeem per definitie recht geeft op minder. Sommige mensen zullen meer hebben, sommigen minder, maar het is wel een systeem waarbij men de subsidie constant krijgt en waarbij die subsidie vanaf de eerste dag dezelfde is. Men krijgt nooit meer subsidie dan redelijk is in verhouding met de huur, maar het is ook niet zo dat men plots geen subsidie meer krijgt of een hele lage.

Bovendien wordt ook rekening gehouden met de huurprijzen die verschillen tussen de verschillende streken. De maximale huurprijsgrenzen zijn veel meer gedifferentieerd geworden. Dat is belangrijk, niet alleen omdat zij per streek verschillen maar ook voor grotere gezinnen. Zij kwamen niet meer in aanmerking voor een huursubsidie omdat zij nooit een woning konden vinden onder die grenzen. Die grenzen zijn dus niet enkel aangepast naargelang de streek, ook voor de grote gezinnen zijn zij wat opgetrokken en mag de huur dus wat meer zijn.

Op een dubbele manier zijn die grenzen dus aangepast aan de realiteit, waardoor bijvoorbeeld in een stad als de uwe het veel realistischer is geworden dat u werkelijk een huursubsidie zou kunnen aanvragen in de toekomst. Dat is toch geen onbelangrijk aspect.

Wat de maximale huurprijsgrenzen betreft, hebben wij gebruikgemaakt van het onderzoek ‘Richthuurprijzen’ en het vervolgonderzoek ‘Gedifferentieerde maximale huurprijzen’ van het Steunpunt Wonen. We hebben op basis van onderzoek die maximale huurprijsgrenzen geüpdatet.

Over de gekoppelde verplichte inschrijving voor een sociale woning kunnen we van mening verschillen. Ik denk zelf dat dit een goed systeem is omdat op die manier eventueel een gestructureerde oplossing kan worden geboden aan die mensen. Wanneer zij daar niet op ingaan, bijvoorbeeld omdat zij intussen hun situatie gevoelig hebben kunnen verbeteren, verliezen zij het recht op een huursubsidie omdat wij ervan uitgaan dat wie niet ingaat op dat aanbod, geen blijvende nood heeft aan die huurpremie.

Wat de budgettaire mogelijkheid betreft – maar het gaat om een hypothese, we zitten immers aan het eind van deze legislatuur – om ook mensen huursubsidies toe te kennen voor een langere termijn wanneer zij niet rechtstreeks instromen in de sociale huisvesting: ik heb daar absoluut geen taboes rond. Dan moeten we natuurlijk wel beseffen dat het een langere termijn van financieel engagement betreft voor die mensen. Dat kan men niet doen wanneer de budgetten niet op die manier in de meerjarenbegroting worden ingeschreven. Dat is vanzelfsprekend een mogelijkheid die kan worden besproken.

Het instrument van de armoedetoets is in volle voorbereiding. We hebben vanuit Wonen meegedaan aan een proefproject over het SVK-besluit. Het definitieve mechanisme wordt vastgelegd. We hebben wel op voorhand afgetoetst met armoedeorganisaties met name het Netwerk tegen Armoede en Welzijnszorg. Beide organisaties gaven aan dat ze akkoord gingen met de harmonisering van het premiebedragen en de voorwaarde van de verplichte inschrijving voor een sociale woning, op voorwaarde dat de doelgroep substantieel zou worden uitgebreid en de degressiviteit zou worden geschrapt. Aan die vragen heb ik kunnen voldoen.

Mij lijkt het een goed systeem. Het zou een goede zaak zijn indien we dit verder zouden kunnen uitbreiden. Volgens mij moeten we blijven proberen in Vlaanderen een beleid te creëren dat de huurder ten goede komt en dat de verhuurder kan helpen de solvabiliteit van de huurder te verhogen. Door de groep met een laag inkomen een huursubsidie te verstrekken, zorgen we hier zeker voor. Aangezien zijn risico hierdoor kleiner wordt, wordt het voor de verhuurder ook aantrekkelijker om te verhuren. Dit beleid kan langs beide zijden werken. Ik geloof enorm in die harmonisering. Ik hoop vanzelfsprekend dat dit in de toekomst verder kan worden uitgebreid. Het is mogelijk dat dit niet van mij zal afhangen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■