

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



Zitting 2007-2008

11 maart 2008

GEDACHTEWISSELING

**over het nieuwe socialehuurbesluit
(met inbegrip van de nieuwe socialehuurprijsberekening)
en de nieuwe financieringswijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (NFS2)**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de dames Veerle Heeren en Else De Wachter**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijk, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

mevrouw Cathy Berx, de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, John Vrancken;

de heer Dirk de Kort, de dames Cindy Franssen, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

de heer Gino De Craemer;

mevrouw Vera Dua.

INHOUD

	Blz.
I. Uiteenzettingen over het nieuwe kaderbesluit sociale huur	4
1. Beleidsopties	4
2. Krachtlijnen.....	5
2.1. Een meer uniforme regeling	5
2.2. Meer instrumenten om ‘probleemhuurders’ aan te pakken	5
2.2.1. De proefperiode	5
2.2.2. De uitdrukkelijke ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode.....	5
2.2.3. Administratieve geldboetes	5
2.3. Instrumenten om domiciliefraude te bestrijden	6
2.4. Betere communicatie en integratie.....	6
2.4.1. Taalbereidheid	6
2.4.2. Inburgeringsbereidheid	7
2.5. Het nieuwe toewijzingsbeleid	7
2.5.1. Het eerste toewijzingssysteem	7
2.5.2. Het tweede toewijzingssysteem.....	7
2.5.3. Mogelijkheden tot een eigen toewijzingsreglement.....	8
3. Informatie en vorming	9
4. Huurprijs en financiering	9
4.1. Een meer sluitende financiering	9
4.1.1. De initiële financiering	9
4.1.2. De gewestelijke sociale correctie (GSC).....	10
4.2. De nieuwe huurprijsberekening.....	10
II. Bespreking	11
1. Enkele gevallen van huurprijsberekening	11
2. Vragen en opmerkingen van commissieleden	12

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 31 januari 2008 en 21 februari 2008 een gedachtewisseling over het nieuwe socialehuurbesluit (met inbegrip van de nieuwe socialehuurprijsberekening) en de nieuwe financieringswijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (NFS2).

Het betreft het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (*B.S.* 7 december 2007, p. 60428-60463) en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (*B.S.* 31 oktober 2007, p. 56105-56111). Beide besluiten vormen een grondige hervorming van de sociale huisvestingssector, in uitvoering van de eerder daartoe gewijzigde Vlaamse Wooncode¹.

Aan de gedachtewisseling werd deelgenomen door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, en de heer Pol Van Damme, mevrouw Anita Smets, mevrouw Marjan Cochez en de heer Tom Vanden Eede, ambtenaren van de afdeling Woonbeleid van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

I. UITEENZETTINGEN OVER HET NIEUWE KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

1. Beleidsopties

De heer *Pol Van Damme*, leidinggevend ambtenaar van de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO, wijst er in zijn inleiding op dat Vlaanderen, met het nieuwe kaderbesluit sociale huur, zijn verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van het grondwettelijke recht op kwaliteitsvol wonen. De spreker benadrukt dat sociale huurders op dat punt eigenlijk bevoorrecht zijn, want zij beschikken over een kwaliteitsvolle woning en betalen daarvoor een faire huurprijs. Waarom was er een nieuw socialehuurbe-

sluit nodig? De spreker stelt vast dat de leefbaarheid verstoord is in een aantal wijken en wooncomplexen, vooral in de steden. Om dat te verhelpen geeft het nieuwe besluit de sociale verhuurder meer instrumenten. Daarnaast worden ook andere lokale actoren geresponsabiliseerd, met name de gemeenten. De heer Van Damme acht het heel belangrijk dat het sociale woonbeleid voortaan binnen de context van het lokale woonbeleid geplaatst wordt.

Probleemhuurders betalen de huur niet, maken amok en/of leven hun verbintenissen niet na. Tot nu toe kon men tegen hen alleen optreden op grond van de private huurwet, nu komen er extra instrumenten. Verder krijgt de IVA Inspectie mogelijkheden om domiciliefraude aan te pakken. De lokale verhuurder krijgt ook meer ruimte om een eigen toewijzingsbeleid uit te stippelen.

Vervolgens wijst de heer Van Damme op het nieuwe financieringsstelsel (NFS2) voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), dat een structurele regeling biedt voor de financiële moeilijkheden van de SHM's, die vroeger ad hoc werden opgelost met verhuursubsidies. Een ander doel van het kaderbesluit is uniformiteit in de regelgeving voor de hele sector. Uniforme huurregimes voor alle sociale huurders stonden trouwens al in de Vlaamse Wooncode, merkt de spreker op.

Met het oog op de betaalbaarheid wordt het inkomen van de huurder als basis genomen voor de berekening van een faire huurprijs. Langdurige contracten blijven een uitgangspunt, al werd er een inleidende proefperiode aan toegevoegd. Die biedt de sociale verhuurder de mogelijkheid om moeilijke huurders aan te pakken met evaluatie, begeleiding of desnoods sancties.

Een belangrijke beleidsoptie is ook een hogere autonomie voor de sector. De heer Van Damme gelooft sterk in het kader dat daartoe ter beschikking wordt gesteld van de sociale verhuurders en de gemeenten. Die laatste zijn de regisseurs van het lokale woonbeleid, dat het bredere kader vormt voor de toegenomen autonomie.

Daarop somt de heer Van Damme de vijf krachtlijnen van het besluit op: een meer uniforme regelgeving, meer instrumenten voor de verhuurder om probleemhuurders aan te pakken, meer instrumenten om de domiciliefraude te bestrijden, het verbeteren van de communicatie en de bevordering van

¹ Decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 19 februari 2007, p. 7872-7878.

de integratie, en nieuwe mogelijkheden voor het toewijzingsbeleid. De spreker is ervan overtuigd dat die uitgangspunten verdedigbaar zijn, al kan misschien de praktische uitwerking nog beter. Zo is men nog op zoek naar een goede praktische invulling van het vereiste van taalbereidheid. Voor de verbetering van de modaliteiten rekent hij op de evaluatie.

2. Krachtlijnen

De dames *Anita Smets* en *Marjan Cochez*, ambtenaren afdeling Woonbeleid, RWO, gaan dieper in op de genoemde krachtlijnen.

2.1. Een meer uniforme regeling

Mevrouw *Anita Smets* licht de eerste krachtlijn toe: een meer uniforme regeling. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur zal van toepassing zijn, zowel op alle woningen verhuurd door Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), als op de woningen verhuurd door de sociale verhuurkantoren (SVK's), en de gesubsidieerde woningen die verhuurd worden door het Vlaams Woningfonds, OCMW's, verenigingen van OCMW's, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Die laatste categorie betreft woningen waarvoor het Vlaams Gewest projectsubsidies verstrekte of subsidies in het kader van alternatieve financiering. Ten slotte geldt het besluit ook voor woningen die verhuurd worden door een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie voor zover zij vallen onder het sociale beheersrecht of voor zover ze vallen onder artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode. De spreker merkt op dat die uniformiteit niet verhindert dat het besluit specifieke bepalingen bevat voor sommige verhuurders, zoals de huurprijsberekening bij SVK's. De kantoren verhuren immers woningen die ze eerst zelf inhuren. De nieuwe berekening voor de overige actoren is voorlopig alleen ingegaan bij de SHM's.

2.2. Meer instrumenten om 'probleemhuurders' aan te pakken

2.2.1. De proefperiode

De opname in het huurcontract van een proefperiode van twee jaar vormt een van de nieuwe instrumenten voor de aanpak van probleemhuurders. Zij geldt voor

alle nieuwe huurders en eveneens voor personen die later toetreden tot een lopende huurovereenkomst. In die periode zal de huurder worden opgevolgd en begeleid voor zover het de naleving van de plichten betreft. Is de evaluatie na twee jaar niet negatief, dan wordt het contract voor onbepaalde duur voortgezet. Niet onder de proefperiode vallen: minderjarige kinderen die meerderjarig worden tijdens de huurovereenkomst – ook al ondertekenen ze mee het contract; interne mutatie of herhuisvesting bij renovatie. Als een gedeelte van de proefperiode al doorlopen is in een vorige huurovereenkomst, wordt alleen het saldo opgenomen in het nieuwe contract.

2.2.2. De uitdrukkelijke ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode

De uitdrukkelijke ontbinding van de huurovereenkomst op het einde van de proefperiode en zonder gerechtelijke tussenkomst vormt het tweede instrument. Dat is in afwijking van het gemene huurrecht. De verhuurder moet de huurder wel drie maanden van tevoren op de hoogte brengen van de beslissing. De feiten die ten grondslag liggen aan de negatieve evaluatie moeten zeer ernstige tekortkomingen zijn van de verhuurder tegenover zijn verplichtingen. Gezien het drastische karakter van de maatregel, gaan wel heel wat stappen vooraf.

De eerste daarvan is basisbegeleiding van de huurder door de verhuurder, zoals een afbetalingsplan bij wanbetaling of regelmatige huisbezoeken bij vastgestelde vervuiling. De basistaken van de begeleiding worden gedefinieerd in een ministerieel besluit van 21 december 2007, dat op 18 januari 2008 verscheen in het Belgisch Staatsblad. Indien de verhuurder merkt dat meer gespecialiseerde begeleiding nodig is, moet hij de huurder doorverwijzen naar de welzijnssector; de OCMW's zijn daartoe het centrale aanspreekpunt. Er moeten verder voldoende aanmaningen geweest zijn. Bij twijfel kan de verhuurder advies vragen aan de toezichthouder. Als de huurder onvermogen is, moet het OCMW op de hoogte worden gebracht. De huurder wordt gehoord. De verhuurder moet hem ook melden dat bij de toezichthouder verhaal tegen de ontbinding mogelijk is.

2.2.3. Administratieve geldboetes

Administratieve geldboetes zijn het derde instrument. Zij kunnen worden opgelegd als de huurder de volgende verplichtingen niet naleeft: de woning bewo-

nen, als hoofdverblijfplaats hebben, de huurprijs betalen en de elementen ervoor meedelen, de woning onderhouden als een goed huisvader, voldoen aan de taal- en inburgeringsvoorwaarden, en de woning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang wordt gebracht. De boete kan oplopen van 25 tot 5000 euro. De toezichthouder – IVA Inspectie – is de bevoegde overheid.

2.3. Instrumenten om domiciliefraude te bestrijden

Wat de bestrijding van de domiciliefraude betreft, is om te beginnen een sterk afgelijnde definitie van ‘huurder’ opgenomen in de Wooncode. In principe moet iedere huurder het contract tekenen, zodat men uit het document kan afleiden wie er wel en niet mag wonen. Wel is het zo dat men de echtgenoot of wettige samenwonende partner die later tot het contract toetreedt, niet kan verplichten om zich te onderwerpen aan de ondertekeningsplicht. Dat heeft te maken met de bescherming van de gezinswoning, merkt mevrouw Smets op. Men moet wel de verhuurder op de hoogte brengen.

Naast het zichtbaar maken van alle huurders kan men voortaan ook een strafrechtelijke sanctie opleggen, variërend van een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden, een werkstraf met een maximale duur van 250 uur, tot een geldboete van 26 tot 500 euro. Men vindt dit terug in artikel 102bis, §9, van de Vlaamse Wooncode. Ook de eerder genoemde administratieve boete kan in dit geval gehanteerd worden.

De sociale verhuurder kent dus iedere huurder en ‘bijwoner’. De rechten en plichten van de huurders variëren volgens de categorie waartoe zij behoren. Categorie A wordt gevormd door de initiële ondertekenaars, dus alle meerderjarigen. In categorie B zitten de personen die huwen of wettelijk samenwonen na de aanvang van het contract. In categorie C gaat het om de feitelijke partners. De laatstgenoemde toetreders zijn verplicht om maximaal zes maanden na het begin van het feitelijke samenwonen het contract te ondertekenen. Op dat moment worden zij huurder. De restcategorie D bevat de toetreders die geen partner zijn. Aan de toelatingsvoorwaarden moet voldaan worden door de huurders categorie A, C en D. De proefperiode geldt voor alle nieuwe contracten A, B, C en D. Bij het overlijden van een huurder, kunnen alleen de huurders categorie A, B en C in de woning blijven.

2.4. Betere communicatie en integratie

De bereidheid tot het aanleren van de Nederlandse taal en tot het volgen van een inburgeringstraject vormen inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden in het kader van de vierde krachtlijn, maar het zijn ook blijvende verplichtingen van de huurder. In principe moet iedere kandidaat-huurder de taalbereidheid aantonen. Uitzonderingen worden gevormd door: een medisch attest waaruit een gezondheidstoestand blijkt die het blijvend onmogelijk maakt om een cursus NT2 te volgen; verplichte inburgeraars, die de verplichting immers al in hun traject hebben, behalve als ze een attest van vrijstelling voorlegden.

2.4.1. Taalbereidheid

Men kan de taalbereidheid aantonen via een diploma van een onderwijsinstelling die erkend, georganiseerd of gesubsidieerd is door de Vlaamse Gemeenschap of Nederland, met uitzondering van de Franstalige onderwijsinstellingen gelegen in de rand- en taalgrensgemeenten. Daarnaast zal het besluit aangevuld worden met de mogelijkheid om de taalbereidheid aan te tonen via een telefonische sneltest of mondelinge proef bij het Huis van het Nederlands, met name voor wie zijn diploma niet meer vindt of er geen heeft. Derde mogelijke bewijs is een studiegetuigschrift, diploma of ander document waaruit blijkt dat het taalniveau bereikt is. Vierde is een vrijstelling voor het niveau ‘A1 Breakthrough’ op basis van een toelatingsproef in een centrum voor basis-educatie of volwassenenonderwijs. Andere attesten die automatisch de taalbereidheid aantonen, zijn die van inburgering, of eerder of elders verworven competenties.

Wie geen van deze stukken kan voorleggen, dient naar het Huis van het Nederlands te gaan, dat zal vaststellen of het vereiste niveau wordt behaald of niet. Als men daar na een test zegt dat het vereiste niveau is behaald, is dat voldoende. Verder is het ook goed als men kan verklaren dat men al een cursus NT2 volgde met een minimale aanwezigheid van 80%, als men een cursus aan het volgen is of als een intake werd afgenomen. Bij toewijzing geldt de strengere regeling dat de intake niet langer dan zes maanden geleden heeft plaatsgevonden. Tot slot kunnen ook rechthebbende inburgeraars hun bereidheid aantonen doordat ze een inburgeringstraject volgen.

De taalbereidheid wordt op drie momenten nagekeken: bij de inschrijving, bij de toelating en op het einde van de proefperiode. Niet voldoen aan de taalbereidheid is op zich wel niet voldoende om het contract te ontbinden na de proefperiode. Een en ander moet ook leiden tot communicatieproblemen tussen huurder en verhuurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden.

2.4.2. Inburgeringsbereidheid

De bereidheid tot inburgering moet enkel aangetoond worden door de verplichte inburgeraars, zoals gedefinieerd in artikel 2, 6°bis, van het Inburgeringsdecreet. Het komt neer op de nieuwkomers – personen die maximum een jaar in het rijksregister staan ingeschreven, bedienaars van erkende erediensten, en vluchtelingen gedurende de eerste twaalf maanden na hun erkenning. De bereidheid wordt aangetoond door een attest van inburgering. Een attest van vrijstelling kan worden voorgelegd door onder meer inwoners van EU+, ernstig zieke personen of gehandicapte personen, mensen met een diploma of getuigschrift van een Belgische of Nederlandse onderwijsinstelling, wie 65 jaar of ouder is, of woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Men moet dan nog wel de taalbereidheid aantonen. Naast een attest van elders of eerder verworven competenties, volstaan ook een inburgeringcontract of een attest van aanmelding bij een onthaalbureau. Dat laatste mag, als het om toewijzing gaat, niet ouder zijn dan drie maanden.

2.5. Het nieuwe toewijzingsbeleid

Mevrouw *Marjan Cochez* staat stil bij de nieuwe mogelijkheden inzake toewijzing. De lokale actoren kunnen immers voortaan binnen het lokale woonbeleid een toewijzingsreglement uitwerken dat naast een standaarddeel, dat voor alle gemeenten geldt, ook eigen elementen bevat.

VMSW en SHM's enerzijds en SVK's anderzijds hebben verschillende toewijzingssystemen. Het eerste lijkt sterk op het systeem dat de SHM's tot nog toe hanteerden, het tweede op het huidige puntensysteem van de SVK's. De andere verhuurders kunnen kiezen tussen beide.

2.5.1. Het eerste toewijzingssysteem

Het eerste toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met een rationele bezetting, een aantal

absolute en twee optionele voorrangsregels, en tot slot de chronologische inschrijvingsvolgorde. Absolute voorrangsregels zijn onder meer onterechte weigering van een woning aan een kandidaat-huurder, interne mutatie van een bewoner die onaangepast woont volgens de rationele bezetting, of onbewoonbaarheid.

Men kan optioneel voorrang verlenen aan kandidaten die minimum drie van de zes aan de toewijzing voorafgaande jaren inwoner waren van de gemeente of van het werkingsgebied. Men kan dit ook toepassen op beide achtereenvolgens, en daarenboven op een deel of het geheel van het patrimonium. Verder kan men optioneel voorrang verlenen aan een kandidaat die nog geen sociale woning huurt of een huurcontract heeft van onbepaalde tijd.

2.5.2. Het tweede toewijzingssysteem

Het tweede systeem, verplicht voor de SVK's, houdt opnieuw achtereenvolgens rekening met een rationele bezetting en een aantal absolute voorrangsregels. Daarna volgen het puntensysteem en tot slot de chronologische inschrijvingsvolgorde. De absolute voorrangsregels zijn vergelijkbaar met het eerste systeem: onterechte weigering, herhuisvesting of gezinshereniging. Speciaal is dat een SVK absolute voorrang kan verlenen aan een kandidaat die zelf een geschikte woning op de private huurmarkt heeft gevonden en daarmee aanklopt bij het SVK.

Het puntensysteem is gebaseerd op vier verplicht gewogen prioriteiten: woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en mutatievraag van de zittende huurder van het sociaal verhuurkantoor. Er zijn ook twee optionele gewogen prioriteiten: het aantal inschrijvingsjaren en de verblijfsduur in de gemeente. Het puntensysteem is verder uitgewerkt in het ministeriële besluit van 21 december 2007.

Naast het standaardonderdeel kan men in drie gevallen – of een combinatie ervan – een eigen toewijzingsregels uitwerken: om de lokale binding verder uit te bouwen, voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen of te werken aan de leefbaarheid. In het eerste geval kan men de optionele voorrang uit het standaarddeel aanvullen met voorrang voor kandidaten die werken in de gemeente, van wie de kinderen er school lopen of die een bepaald aantal jaar in de buurt of wijk wonen. Men kan daarbij vrij de verschillende voorrangsfactoren een volgorde verlenen.

2.5.3. *Mogelijkheden tot een eigen toewijzingsreglement*

Op basis van specifieke behoeften en lokale noden kan een eigen toewijzingsreglement worden uitgewerkt. Die behoeften en noden kunnen te maken hebben met aspecten van lokale binding, doelgroepen of leefbaarheid.

Met betrekking tot de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente kan men de optionele voorrangregel uit het standaardsysteem aanvullen met een voorrang voor kandidaat-huurders die werken in de gemeente, waarvan de kinderen naar school gaan in de gemeente, of die een te bepalen aantal jaar in de wijk of buurt wonen of hebben gewoond. Men kan die voorrangregels vrij inschakelen, bijvoorbeeld in een cascadesysteem van voorwaarden.

Wat de doelgroepen betreft, gaat het om mensen die binnen de algemene groep van rechthebbenden specifieke problemen hebben om een aangepaste of betaalbare woning te bekomen. Men moet dan wel een doelgroepenplan opmaken in samenspraak tussen de lokale besturen, de verhuurders en andere relevante actoren in huisvesting en welzijn. Men kan daarbij gebruik maken van de gegevens uit het sociale beleidsplan. In het plan moeten de doelgroep omschreven worden, de specifieke problemen die hij ondervindt op de lokale woningmarkt en de motivering in dat verband van de voorrang. Dat alles ondersteund door de beschikbare cijfergegevens. Verder moeten ook eventuele flankerende maatregelen worden opgenomen, zoals de afspraken met een begeleidingsdienst voor begeleid zelfstandig wonen.

Als men vaststelt dat de leefbaarheid in een bepaald complex of in een bepaalde wijk ernstig verstoord is of dat dreigt te worden, kan men voortaan preventieve en curatieve maatregelen nemen. Er moet eerst een leefbaarheidsplan worden opgemaakt in samenspraak tussen de lokale besturen, de verhuurders, andere relevante actoren in huisvesting en welzijn, en de bewoners. Het plan moet vertrekken van een leefbaarheidsanalyse, dat wil zeggen een omschrijving van de problemen, en de ondersteuning daarvan door getuigenissen, vaststellingen, eventuele cijfers en gegevens uit eerder onderzoek. De analyse moet duidelijk maken welke bewoners en omgevingskenmerken aanleiding geven tot de problemen.

Verder moet het plan de verschillende maatregelen bevatten. Zij kunnen gericht zijn op gedragswijzi-

ging zoals huisbezoeken of afspraken met woonbegeleiding of een jongerenwerking. Verder kunnen zij gericht zijn op de verbetering van de woning- en omgevingskwaliteit zoals opruimacties, onderhoud van de publieke ruimte of betere geluidsisolatie. Men kan ook de toewijzingsregels wijzigen in het licht van de bewonerssamenstelling. Zo kan men werken met streefcijfers voor als positief ervaren bewonerskenmerken en die hanteren voor toewijzing bij voorrang. Zij kunnen te maken hebben met arbeidssituatie, leeftijd of gezinssamenstelling.

Tot slot kan men – voorwaardelijk – verhoogde inkomensgrenzen toepassen. In de gemeente moeten dan minimaal 4% van de woningen volgens het socialehuurstelsel verhuurd worden. Bovendien mag het resultaat niet zijn dat meer dan 40% van de sociale huurders een inkomen boven de gewone grenzen heeft. Om te vermijden dat bepaalde groepen definitief worden uitgesloten, voorziet het besluit in compenserende maatregelen. Welke dat zijn, legt het besluit niet aan de gemeenten op.

De spreker gaat nog even in op de procedure om een afwijkend toewijzingsreglement in te voeren. De gemeente is initiatiefnemer, eventueel op vraag van een andere actor. De procedure voor de totstandkoming wordt door haar vastgelegd, met inbegrip van de overleg- en beslissingskalender en de lijst van de deelnemers. De gemeente kan wel beslissen om het initiatief aan een andere lokale actor of aan een verhuurder te laten. Alle verhuurders en alle andere relevante actoren in huisvesting en welzijn moeten uitgenodigd worden om mee te werken aan de voorbereiding van het afwijkende reglement. Bij leefbaarheid moeten bovendien ook de bewoners geconsulteerd worden. Het departement stelt daartoe een modellenquête ter beschikking van de gemeenten.

De spreker wijst er nog op dat het administratieve dossier en het toewijzingsreglement bij het departement moeten ingediend worden, die ze aan de minister of zijn gemachtigde ter goedkeuring voorlegt. Het dossier moet naast het reglement, het advies van alle betrokken actoren en het bewijs van het overleg bevatten.

De spreker attendeert de commissie erop dat een eigen lokaal toewijzingsbeleid niet hetzelfde is als een intern huurreglement. Dat laatste is een openbaar document dat elke verhuurder moet opmaken, en bevat onder meer de concrete regels voor facultatieve

gronden voor schrapping uit het wachtregister, het gekozen toewijzingssysteem en de invulling van de rationele bezetting, met andere woorden alle aspecten uit het standaarddeel die nog een keuze laten aan de verhuurder. De toezichthouder ontvangt hiervan voor 1 mei 2008 een afschrift. Tot dan geldt het oude toewijzingsreglement voor zover het niet in strijd is met het nieuwe kader. Na 1 mei moeten ook alle wijzigingen meegedeeld worden aan de toezichthouder.

3. Informatie en vorming

De heer *Pol Van Damme* vraagt aandacht voor de inspanningen die het departement deed ter voorlichting en vorming van de sector over de vernieuwing, in het bijzonder met betrekking tot de huurprijsberekening. Er waren drie sessies voor de SHM's. Er waren ook vijf provinciale sessies voor de huisvestingsconsultanten, waarop ook de gemeenten, OCMW's en SVK's uitgenodigd waren. Verder organiseerde men vijf provinciale sessies over taal- en inburgeringsbereidheid. Een overzicht FAQ's en antwoorden wordt digitaal verspreid via Woonnet².

Een algemene handleiding is in voorbereiding en voor 95% klaar. De werkteksten staan al op Woonnet, dat systematisch als portaalsite wordt uitgebouwd ten behoeve van alle actoren, maar er komt ook een brochure voor de lokale actoren. Specifiek over de toewijzingsreglementen werd aan alle gemeenten een brochure ter beschikking gesteld, zowel digitaal (nu al) als gedrukt (weldra). VMSW zorgt via de SHM's voor uitleg aan de sociale huurders. Er is ook een centraal nummer en emailadres bij VMSW waar men met alle vragen terecht kan.

4. Huurprijs en financiering

De heer *Tom Vanden Eede*, ambtenaar afdeling Woonbeleid, RWO, behandelt de huurprijsberekening en de financiering. De spreker benadrukt het verband tussen beide. Doordat de financiering voorheen niet sluitend was voor een deel van de sector en doordat de tekorten onvermijdelijk moesten worden verhaald op de huurprijs, kwam de betaalbaarheid onder druk. Maar een nieuwe huurprijsberekening die betaalbaarheid garandeert, vermindert de impact van de

verhuurder op zijn eigen financiën. De samenstelling van het huurderspubliek wordt meer bepalend voor de huurinkomsten. Daarom moet de verhuurder een sluitende bijpassing krijgen als zijn huurinkomsten laag liggen doordat hij veel huurders heeft met een laag inkomen. De oplossing is uitgewerkt in een nieuw financieringssysteem, NFS2. Maar anderzijds is het zo dat het bijpassen van tekorten het gemakkelijk maakt om de huurprijzen heel laag te houden, wat een nieuwe – en objectievere – huurprijsberekening nodig maakt met het oog op beperking van de kosten voor de overheid die bijpast. Beide vernieuwingen leiden tot elkaar, besluit de heer Vanden Eede.

4.1. Een meer sluitende financiering

NFS2 financiert het uitvoeringsprogramma (voorlopig alleen van de SHM's), dat zelf het investeringsprogramma uitvoert. Het eerste onderdeel van NFS2 is de financiering van de bouw, het tweede – de gewestelijke sociale correctie (GSC) – vult eventuele tekorten achteraf aan. De initiële financiering lijkt heel sterk op de vroegere: een goedkope lening via de VMSW met kapitaalsubsidie. De lening is nu wel helemaal renteloos geworden, om tegemoet te komen aan de financiële problemen van de sector en om uitstel van de kost op toekomstige GSC te vermijden.

4.1.1. De initiële financiering

Een ander verschil met vroeger is de inbouw van kostprijsplafonds, waarboven het Vlaamse Gewest niet financiert. Een eventuele meerkost moet via andere kanalen worden gefinancierd. Voor de aankoop van grond is het plafond gelijk aan 15.000 euro per uitgevoerde sociale woning, verhoogd met 5000 euro voor eengezinswoningen en 12.500 euro als de grond al volledig uitgerust is. In het Vlabinvestgebied worden de plafonds verhoogd met 10%. Maatschappijen kunnen ook het geld dat gespaard werd door de aankoop van goedkopere gronden gebruiken om later duurdere te kopen.

De initiële financiering gebeurt ofwel met eigen middelen ofwel met een marktconforme bulletlening, met een jaarlijkse intreestaflossing en een volledige kapitaalaflossing op vervaldag. Op het ogenblik dat er woningen op de grond worden gebouwd, wordt zij omgezet in een renteloze lening conform NFS2. Alleen ingeval van strategische grond, die interessant

² www.woonnet.be/WN2007/woonnet-inhoud.jsp?page=1205.

is met het oog op de lange termijn, mogen ook de lasten van de bulletlening gedurende tien jaar opgenomen worden in de GSC.

Voor de bouwkosten zijn per woningtype forfaits opgesteld, die jaarlijks worden aangepast aan de Abex-index (bouwprijzenindex). Voor duurdere dossiers die zich reeds in een vergevorderd stadium bevinden, worden zij verhoogd met 15%, mits een aantal voorwaarden zijn vervuld. Voor renovatie geldt 80% van deze bedragen. In een aantal specifieke omstandigheden worden de forfaits verhoogd: met 10% voor kleinschalige projecten (maximum acht woningen), 10% voor inbreidingsgerichte projecten en 10% in de centrumsteden. De percentages mogen gecumuleerd worden, maar slechts tot 15%. Er is wel nog een afzonderlijke toeslag van 10% voor aanpasbare woningen, bijvoorbeeld voor rolstoelgebruikers.

De kostprijs van voorafgaande sloopwerken is zeer projectgebonden. Daarom wordt zij volledig in rekening gebracht.

Voor de aankoop van een goede woning is het plafond de kostprijs van de aankoop beperkt tot dezelfde forfaits als voor de bouw en tot de schattingsprijs, met een surplus van 10% voor de studiekosten en een forfait van 25.000 euro voor het grondaandeel.

4.1.2. De gewestelijke sociale correctie (GSC)

Vervolgens bespreekt de heer *Vanden Eede* de GSC, die wordt gegeven als de huurinkomsten niet volstaan om de normale uitgaven – met name de leningaflossingen – te dekken in een bepaald referentiejaar. Het verschil vormt samen met een forfait voor werkings- en onderhoudskosten de belangrijkste factor in de berekening. Als huurinkomsten neemt men het bedrag dat reëel genoten is, met abstractie van huurachterstallen en frictieleegstand, die als forfait van respectievelijk 2% en 3% terugkomen bij de kosten. Het is immers niet de bedoeling dat de achterstallen gedragen worden door de GSC. Wie minder achterstallen heeft dan het forfait, maakt winst. Dat stimuleert de maatschappijen om ze weg te werken en leegstand te vermijden.

Verder wordt ook de positieve intrest op de rekeningcourant meegerekend bij de inkomsten. Werkingskosten voor een sociale dienst worden als uitgaven meegerekend. Men mag per 500 woningen een halve maatschappelijk assistent in rekening brengen voor

een forfaitair bedrag. Ook een conciërge mag men, onder nog vast te leggen voorwaarden, mee in rekening brengen. Investeringskosten die maatschappijen met eigen middelen doen, worden vergoed door zekere kosten in de GSC in te brengen.

4.2. De nieuwe huurprijsberekening

Daarop gaat de spreker in op de nieuwe huurprijsberekening. Hij geeft het voorbeeld van een kandidaat-huurder met één kind. Hij krijgt de keuze tussen een woning met een huurmarktwaarde van 400 euro en een van 600 euro. De verhuurder deelt hem mee dat zijn huurprijs gelijk zal zijn aan: $1/55$ van zijn inkomen, min 15 euro voor het kind, min een patrimoniumkorting van respectievelijk 78 euro voor de eerste woning en 16 euro voor de tweede. Met een inkomen van 10.000 euro (ongeveer het leefloon) komt hij voor de eerste woning uit op $167 - 78 = 89$ euro, maar in de praktijk is er wel een minimale huurprijs waar men nooit onder kan gaan, in dit geval 137 euro. Ook voor de tweede woning, waarbij men uitkomt op $167 - 16 = 151$ euro, is een minimale prijs van toepassing, van 187 euro.

De spreker geeft ook een tweede voorbeeld: met een inkomen van 20.000 euro, zal de kandidaat voor de eerste woning 271 euro en voor de tweede 333 euro betalen. Het verschil zit in de marktwaarde van beide woningen. In het derde voorbeeld heeft de kandidaat een inkomen van 30.000 euro, wat hem voor de eerste woning op 452 euro brengt. Toch betaalt hij niet meer dan de marktwaarde van 400 euro. Ook voor de tweede krijgt hij met 515 euro een korting op de marktwaarde van 600 euro.

Vervolgens toont de heer *Vanden Eede* een overzicht. Voor de eerste woning ziet men de woonquote met betrekking tot het inkomen stijgen van 17% naar 21%, voor de tweede van 23% naar 28%. De percentages slaan op het inkomen na belasting. De korting op de marktwaarde daalt bij een hoger inkomen van 66% naar 0% voor de eerste woning en van 69% naar 14% voor de duurdere.

De spreker merkt op dat de patrimoniumkorting, die gelijk zal zijn bij elke verhuurder, afhankelijk is van de marktwaarde, met name omgekeerd evenredig daaraan. Men moet dus eerst zicht hebben op de vastgestelde marktwaarden. De eerder genoemde minimale prijs is recht evenredig met de marktwaarde en wordt – geïndexeerd – tussen 100 en 200 euro gelegd,

waarbij die bedragen de uitersten vormen voor respectievelijk de goedkoopste en de duurste woningen.

Het is mogelijk om een energiecorrectie in te voeren op de huurprijs. Voor een normale sociale huurwoning wordt al een behoorlijk hoge energieprestatie vereist. Tegelijk verhinderen de kostprijsplafonds dat men daar niet eindeloos ver kan in gaan. De energiecorrectie moet ervoor zorgen dat de opbrengst van een nog betere energieprestatie, de winst op de energiefactuur dus, ook kan geactiveerd worden door bij de berekening van de huurprijs de kostprijs van de investeringen gedeeltelijk in rekening te brengen. Minimaal de helft van de besparing moet wel altijd voor de huurder blijven, zodat hij alles bij elkaar winst maakt bij een beter presterende woning als men huurprijs en energiefactuur optelt.

Omgekeerd is het ook mogelijk een korting in te voeren voor ondermaatse kwaliteit, als verbeteringswerken uitblijven. De energiecorrectie wordt in principe niet in de GSC opgenomen. De toeslag is ten gunste van de investeerder en een korting ten koste van de verhuurder die niet investeert.

Het nieuwe systeem is gepland voor 2011; intussen is het de bedoeling de overgang met het fundamenteel verschillende oude systeem geleidelijk te laten verlopen. Het bestaande systeem is complex, maar vertrouwd. Het nieuwe is veel minder complex, maar wel helemaal anders. Conclusie is dat de overgang onvermijdelijk complexer zal zijn dan beide afzonderlijk. Tegen de zomer zal volgens de spreker al behoorlijk wat onrust weggenomen zijn, omdat men tegen dan veel meer duidelijkheid kan geven over de richting die het allemaal zal uitgaan en wat de toestand in 2011 zal zijn.

In de overgang kan de huurprijs volgens het besluit niet meer dan 5% wijzigen. Het maximum ligt vast maar is wel verbonden aan het inkomen en de referentiehuis in het gegeven jaar. Stijgend inkomen en stijgende referentiehuis vallen niet onder de 5%. Men moet dus zijn huurprijs vergelijken met de prijs die men zou betalen mocht het besluit niet gewijzigd zijn, en niet met de huurprijs die men vorig jaar betaalde. Het is van belang dat men dat aan de huurder meedeelt, onderstreept de spreker.

Tot slot geeft de heer Vanden Eede nog een cijfervoorbeeld met de procentuele beweging van de huurprijzen voor drie SHM's die samen meer dan 10.000 woningen verhuren. Blijkt dat de reële huurprijs voor

64% van de huurders ofwel daalt ofwel maximaal 5% stijgt ten opzichte van vorig jaar. Negen procent stijgt meer dan 25%, terwijl dat in 2004-2005 acht procent was. Hij concludeert dat er geen statistische aanwijzing is dat de stijgingen dit jaar merkkelijk sterker zouden zijn dan andere jaren. Psychologisch is men natuurlijk wel meer gefocust op de wijziging door de nieuwe berekeningswijze.

II. BESPREKING

Inleidend op de bespreking zegt de heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering dat hij een aantal concrete casussen van huurprijsberekening heeft laten uitwerken. Na de invoering van de nieuwe huurprijsberekening krijgt hij immers veel vragen, en die vragen worden alle onderzocht op zijn kabinet. In de plaats van vrijblijvend wil hij liever concreet, eerlijk en praktisch te werk gaan.

1. Enkele gevallen van huurprijsberekening

De heer *Tom Vanden Eede* zegt enkele concrete gevallen te willen bespreken om te illustreren hoe men de huurprijzen van vorig jaar en van dit jaar moet vergelijken. Het is om te beginnen van belang om altijd de volledige berekening – inkomen/referentiehuis/basis-huis – te vergelijken en niet alleen de huurprijs zelf. Voorts zijn in de berekeningsbladen de huurlasten meestal mee opgenomen in de berekening, maar die lasten zijn een ander verhaal en vormen geen onderdeel van de huurprijsberekening zelf.

Vervolgens attendeert hij erop dat vier bepalende factoren niet in de beperking van het huurprijsverschil tot 5% zitten, een beperking die is opgenomen in het besluit. Ten eerste valt een eventuele verhoging of verlaging van de referentiehuisprijs, die vroeger de basishuisprijs was en waarop de huurprijs wordt berekend, buiten het genoemde percentage. Als die referentiehuisprijs door de verhuurder sterk wordt opgetrokken, kan dat tot gevolg hebben dat de reële huurprijs fel stijgt. De bepaling van de referentiehuisprijs is een verantwoordelijkheid van de verhuurder zelf, die daarvoor enkel over vrijblijvende richtlijnen beschikt.

Een tweede aspect, waarvan de weerslag op de huurprijs niet onder de beperking tot 5% valt, is de stijging van het inkomen. De indexering van het inkomen

heeft echter geen invloed, want de formules zijn aangepast aan de verwachte indexering.

Derde factor is de toe- of afname van het aantal personen ten laste. Als dat aantal personen ten laste wijzigt, heeft dat zijn weerslag op de berekening van de huur. Daarnaast is er de invoering de halvering van de gezinskorting als het ouderlijke gezag niet integraal bij de ouder ligt – in gevallen van co-ouderschap dus. De heer Vanden Eede verwacht dat dit specifieke probleem retroactief wordt opgelost met ingang van 1 januari, want daarover is een aanpassingsvoorstel ter goedkeuring aan de regering overgezonden.

De vierde factor is de verhoging van de basishuur, de voormalige normale huur of marktwaaarde van de woning. Een verhoging van de basishuur ten opzichte van de normale huur van vorig jaar kan een verhoging meebrengen voor huurders met hogere inkomens. Slechts zelden speelt dat een belangrijke rol, aldus de spreker.

Vervolgens presenteert de spreker een aantal voorbeelden. In het eerste gaat het om een huurder van wie het inkomen een relatief normaal verloop kent, het aantal personen ten laste gelijk blijft en de normale huur licht daalt naar een nieuwe basishuur. Toch stijgt de huurprijs relatief sterk, van 280 euro in 2007 naar 315 euro in 2008. Dat is vreemd. Na onderzoek blijkt dat de oude basishuur van 557 euro sterk stijgt naar een nieuwe referentiehuur van 631 euro. In beide jaren betaalt de huurder de helft van die bedragen als reële huurprijs, wat tot gevolg heeft dat de stijging van de basishuur/referentiehuur rechtstreeks tot uiting komt.

Opvallend is wel dat het advies was gegeven om voortaan 515 euro als referentiehuur te nemen – een daling dus, wat een extreem groot verschil inhoudt. In dat geval zou de reële huur immers op 257 euro zijn uitgekomen, dus een daling ten opzichte van vorig jaar. Het voorgestelde streefdoel voor 2011 is een referentiehuur van zowat 390 euro. De heer Vanden Eede wijst erop dat het hier gaat om een maatschappij die systematisch verhogingen van de referentiehuurprijs heeft doorgevoerd. Wellicht betreft het een misverstand, waarover binnenkort overleg wordt gepleegd met het kabinet van de minister, en wel omdat het verschil met de – weliswaar niet bindende – richtlijn te groot is. Minister *Marino Keulen* bevestigt dat er overleg komt met die maatschappijen.

In het tweede voorbeeld dat de heer *Vanden Eede* geeft, is sprake van een verhoging van het inkomen

en van de referentiehuur. Die laatste stijgt met 5,6% van 340 naar 360 euro, waardoor ook de reële huur met 5,6% stijgt. Het inkomen stijgt met 14,6% van 23.500 euro naar bijna 27.000 euro, en dat heeft nog eens een stijging in de huurprijs van 14,3% tot gevolg. Ook hier was een verlaging van de referentiehuurprijs geadviseerd, terwijl toch een verhoging werd doorgevoerd. De heer Vanden Eede stelt vast dat die omkering in het merendeel van de gevallen heeft plaatsgevonden. In principe moeten de referentiehuurprijzen echter tegen 2011 wel degelijk beginnen dalen. Als het advies was gevolgd, had men bij onveranderd inkomen 327 euro moeten betalen en bij het reële inkomen 373 euro in de plaats van de huidige werkelijke huurprijs van 423 euro.

In geval drie is er een wijziging van het aantal personen ten laste. Op basis van het inkomen, de referentiehuur en het aantal personen ten laste van vorig jaar komt men op een huurprijs van 150 euro uit. De stijging van de referentiehuurprijs met 5,5% heeft een stijging van de huurprijs van 4,7% tot gevolg. Ook de stijging van het inkomen wordt vertaald in een stijging van de huurprijs en men komt uit op 167 euro. Maar het aantal personen ten laste daalt van 4 naar 2,5 en dat heeft het extreme gevolg dat de reële huur stijgt met 27% tot 212 euro. Ook hier was overigens geadviseerd om de referentiehuurprijs niet te doen stijgen. De spreker herinnert wel aan het voorstel om de impact van het onvolledige ouderlijk gezag retroactief te corrigeren, waardoor de huurprijs kan dalen tot 167 euro.

Het vierde geval representeert de vele huurprijzen die bij normaal evoluerende referentiehuurprijzen en inkomens slechts kleine wijzigingen ondergaan, waaronder ook vele dalingen. Het systeem mikt uiteindelijk op referentiehuurprijzen tussen 200 en 400 euro. Degene die daar nu boven zitten, zullen in het perspectief van 2011 moeten dalen. De heer Vanden Eede suggereert om bij de evaluatie een striktere toepassing van de richtlijnen inzake referentiehuurprijs te overwegen.

2. Vragen en opmerkingen van commissieleden

Mevrouw *Veerle Heeren* vindt dat het positief dat er in 2008 eindelijk een socialehuurbesluit is en een financieringssysteem, maar zij blijft het een onleesbaar document vinden. Ook het werkveld signaleert dat het bijzonder moeilijk te begrijpen is. Het lid vindt dit niet bepaald een voorbeeld van transparantie en helderheid. De huurprijsberekening vormt

daarvan een voorbeeld, ook al doen sommige bouwmaatschappijen hun best om de stijging op een eenvoudige manier aan hun huurders uit te leggen.

Zij herinnert aan de wens om een structurele oplossing te vinden voor de financiële draagkracht van de bouwmaatschappijen, zodat zij ook op langere termijn een gezicht kunnen blijven geven aan de sociale huisvesting. Men had immers vastgesteld dat heel wat goed werkende maatschappijen door het bestaande financieringssysteem in moeilijkheden raakten. De vraag is of het besluit aan die verwachtingen voldoet.

Het lid meent dat één belangrijke fout is gemaakt in de nieuwe regelgeving. Men nam eerst – en terecht – zijn tijd, maar eind 2007 werd het tempo plots versneld, waardoor de tijd voor communicatie met het werkveld over de vele interpretatievragen ontbrak. Zo vernam mevrouw Heeren dat op Woonnet bepaalde uitleg verscheen en weer verdween. Dat is lastig voor de praktijk. Men had, door het anders aan te pakken, het nu nodige aanpassingsbesluit kunnen vermijden.

Als voorbeeld geeft zij het reële vraagstuk van het co-ouderschap, waarbij het erom gaat wie wat mag aftrekken met het oog op de huurprijsberekening. De wetgever moet inderdaad rekening houden met een veranderende maatschappij, maar ondertussen heeft men beslist om de splitsing over beide ouders opnieuw te vervangen door de terugkeer naar het oude systeem van de volledige aftrek voor de ouder bij wie het kind gedomicilieerd is. Dat maakt voor de ouders die de zorg opnemen, vaak alleenstaande vrouwen, een groot verschil als het om meerdere kinderen gaat. Het lid wijst erop dat men de commotie in de sector had kunnen vermijden door gewoon bij het oude systeem te blijven, en zo kan ze naar eigen zeggen nog meer voorbeelden geven, zoals over de attesten van de Huizen van het Nederlands om taalbereidheid te bewijzen. Zij krijgt nog wekelijks vragen over die kwestie, die dus blijkbaar nog altijd niet is uitgeklaard. Dat is een slechte start van het nieuwe systeem, besluit ze.

De stijging van de huurprijzen lijkt mevrouw Heeren ook af te hangen van de regio. In die van haar hoort ze een genuanceerd verhaal van enerzijds vrij felle – maar verklaarbare – stijgingen en anderzijds een groot aantal dalingen. Goed zijn alleszins de proefperiode, de vereiste bereidheid om de taal te leren en de evaluatie van het besluit op het einde van het jaar. Het lid waardeert, wat dat laatste betreft, dat reeds

op korte termijn een aantal cruciale dingen rechtgezet zullen worden. Ook na de evaluatie moet snel bijgestuurd worden. Het komt er immers op aan stabiliteit te creëren, met een huurbesluit dat minstens vijf jaar werkt. Dat is belangrijk voor zowel maatschappijen als kandidaat-huurders.

Het lid wijst in dat verband op de schaal van de operatie. Alle 136.000 huurders kregen een brief en sommige maatschappijen deden dat zeer goed en creatief, maar andere brieven waren onleesbaar. Er schort dus iets aan de begeleiding, wat zij betreurt. Zij pleit er daarom voor dat het departement en VMSW afspraken maken over de communicatie. Internet biedt op dat vlak mogelijkheden, merkt mevrouw Heeren op, met eenvoudige informatie op een website, beschikbaar voor alle betrokkenen. De vragen komen immers van overal.

Het lid is benieuwd hoe de inschakeling van notarissen bij de bepaling van de marktwaarde gaat lopen. Zij pleit ervoor om tegen het einde van het jaar te evalueren of dat instrument een rechtvaardige inschakeling oplevert.

Mevrouw *Michèle Hostekint* herinnert eraan dat het besluit een uitvoering is van de reeds goedgekeurde wijziging van de Wooncode. Over de principes van de proefperiode en de taalvoorwaarden bestaat eensgezindheid, maar er lopen in de praktijk toch wel een aantal dingen fout. Dat leidt het lid af uit de gepresenteerde voorbeelden. Zij erkent dat veel maatschappijen de stijgingen perfect kunnen verklaren en goed uitleggen, maar andere zijn minder correct.

Sommige nemen, in afwachting van de bepaling door de notarissen, een loopje met de marktwaarde bij de vastlegging van de referentiehuurprijs. Er is sprake van zware stijgingen. Dat dit tegen 2011 allemaal in orde komt, maakt vandaag de rekening van de huurders niet. Bovendien zijn de brieven van sommige maatschappijen zeer omslachtig of ronduit onverstaaanbaar. Er zijn ook verschillende voorbeelden van maatschappijen die in tegenstelling tot de afspraak de 5%-regeling toepassen na indexatie van de lonen. Mevrouw Hostekint hoopt op goede monitoring met het oog op de beloofde eerste evaluatie tegen de zomer. Zij vraagt of de minister beide kan bevestigen.

Vervolgens noemt zij een aantal concrete doelgroepen waarmee problemen zijn. Het is alvast goed dat de problemen met co-ouderschap worden opgelost door

een bijsturing. Een ander voorbeeld wordt gevormd door mensen die nog niet officieel gescheiden zijn, maar al jaren niet meer samenwonen. Zij hebben vaak problemen met de toelating tot de socialehuurwoning of de berekening van de huurprijs, want ze worden als officieel getrouwd in rekening gebracht, ook al is de partner al jaren verdwenen. Het lid pleit voor bijsturing voor deze kwetsbare groep van vaak alleenstaande ouders. Zij kent zelfs een voorbeeld van een officieel gehuwde dakloze van wie de partner verdwenen is en die men dus niet kan inschrijven omdat het inkomen van die partner niet kan worden opgevraagd.

Vroeger werd de huurprijs automatisch herberekend als een van de bewoners met pensioen ging, nu nog alleen als het inkomen met meer dan 20% daalt. Omdat ook een kleinere daling drastisch kan zijn, vraagt het lid om de onmiddellijke herberekening bij pensionering te behouden.

Een beslissing over een toewijzing kan ongedaan worden gemaakt door de toezichthouder. Zowel maatschappij als huurder kan daartegen in beroep gaan. Terwijl de eerste dat eenvoudig bij aangetekend schrijven kan doen, is de procedure voor de huurder zeer omslachtig.

Mevrouw *Vera Dua* herkent de getuigenissen over de onvrede van de huisvestingsmaatschappijen, want zij stemmen overeen met haar ervaring. De nieuwe regeling voor co-ouderschap heeft aanleiding gegeven tot onvoorstelbare ruzies tussen mensen met een reeds erg moeilijke relatie. Zij is dan ook blij met de rechtzetting. Het is over het algemeen ook niet gemakkelijk voor de maatschappijen om iets ingewikkelds eenvoudig uit te leggen.

De discussie over de taalvereiste wil ze niet heropenen, ook al heeft haar fractie daar ongelooflijk veel problemen mee. De praktijk bevestigt volgens haar dat dit geen goede maatregel is.

Mevrouw *Dua* gaat vervolgens in op de correctie voor energieprestaties. Is het de bedoeling van de hogere huur voor huizen met een lagere energierekening dat de maatschappijen met dat geld meer investeren in isolatie, informeert het lid? De mensen van de huisvestingsmaatschappijen zeggen alvast dat dit niet hun logica is. Zij stellen voorts dat zij met de huidige plafonds in het financieringssysteem geen goede woningen kunnen bouwen op het vlak van energie. Zij kunnen hoogstens de minimale energievereisten realiseren. Andere maatschappijen gaan wel een

stap verder, maar kunnen dat alleen omdat ze rijkere huurders hebben.

Maatschappijen met veel huurders uit lage inkomens kunnen alleen het minimum minimorum doen, zodat net die mensen in huizen wonen met hoge energierekeningen. Klopt het dat het aandeel van de sociale woningen waar de maandelijkse energiekosten hoger zijn dan de huur, zeer groot begint te worden en zelfs al meer dan de helft bedraagt? Dan is men niet goed bezig, waarschuwt het lid. Zij wijst in dat verband op het werk van de commissie Energiearmoede.

Minister *Marino Keulen* pleit voor nuanceren. De energiestandaarden voor socialehuurwoningen zijn vandaag even hoog en vaak hoger dan bij eigendomswohnungen. De overheid is zich immers bewust dat voor mensen met een bescheiden inkomen de energiefactuur relatief zwaarder weegt. Bovendien is het zo dat dit probleem net dankzij het systeem van de sluitende financiering minder speelt en zelfs niet meer. De winst van energiebesparingen gaat elk voor de helft naar maatschappij en huurder. Hij geeft als voorbeeld maatschappij *De Mandel* in Roeselare, die een groot deel van Zuid-West-Vlaanderen bestrijkt. Zij zit vandaag op een energiepeil van E71, wat zeer goed is.

Mevrouw *Vera Dua* vindt het jammer dat de overheid, waarvan het geld uiteindelijk komt, geen voorloper is.

Minister *Marino Keulen* ontkent dit met klem. De overheid doet het zelfs beter dan de eigendomssector.

Mevrouw *Vera Dua* kent in het buitenland socialewoningbouwprojecten die verder gaan, zelfs tot passiefwoningen. Dat is net voor deze groep mensen erg belangrijk. Zij stelt voor om in de financiering de mogelijkheid in te bouwen om de plafonds te verhogen bij extra inspanningen.

De heer *Carl Decaluwe* herinnert aan de uiteenzetting van VMSW tijdens de vergadering van de Commissie Energiearmoede de vorige dag³. Uit die gedachtewisseling bleek dat de sociale woningbouw in Vlaande-

³ Gedachtewisseling over de uitvoering van de motie van aanbeveling naar aanleiding van de maatschappelijke beleidsnota energiearmoede. Verslag namens de Commissie Energiearmoede uitgebracht door de dames Veerle Heeren en Else De Wachter, *Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1584/1.

ren wel degelijk een voorloper is op dit vlak. Maar men kan ook niet toveren en ineens de beste van Europa zijn.

Mevrouw *Vera Dua* gaat in op de lokale variatie in toewijzingsbeginselen. Sommigen zijn bang dat dit de perfide nevenwerking kan hebben dat doelgroepen worden uitgesloten. Zij vraagt meer uitleg over hoever de lokale besturen juist kunnen gaan in hun afwijking. Wat zijn de argumenten?

De heer *Jan Penris*, voorzitter, is net als de anderen blij met de komst van het langverwachte huurbesluit, maar wijst tegelijk op de problemen die men had zien aankomen. Hij herinnert eraan dat mevrouw Anne-Marie Hanselaer van de Vlaamse Ombudsdienst daar al voor waarschuwde op een studiedag in Gent over de evaluatie van de bestaande wetgeving. De kinderziekten moeten zo snel mogelijk genezen worden, meent de voorzitter. Hij ving vandaag al een aantal positieve geruchten op maar misschien is in een aantal gevallen meer aan de hand.

Op de weerslag van het co-ouderschap op de huurprijsberekening gaat hij niet in omdat dit zeer binnenkort en met terugwerkende kracht wordt opgelost. Dat is goed nieuws voor alle betrokkenen. Hij hoopt eveneens dat dankzij de telefonische procedure snel een einde kan komen aan de calvarietocht van oudere Vlamingen naar de Huizen van het Nederlands om te laten vaststellen dat ze wel degelijk het Nederlands machtig zijn.

Verder heeft hij wel nog opmerkingen bij een aantal artikelen, om te beginnen artikel 3 over de eigendomsvoorwaarden. De voorzitter merkt op dat echtscheidingen lang kunnen aanslepen. Ondertussen kan men zich niet inschrijven in een kandidatenregister, ook al bewoont men de gezinswoning niet langer. Vanwege de woningnood en de financiële problemen van deze mensen, pleit de heer Penris voor een uitzondering voor woningzoekenden in een procedure voor echtscheiding of dringende voorlopige maatregelen. Gezien de rechterlijke tussenkomst is fraude volgens hem uitgesloten.

Huurders moeten bereid zijn Nederlands te leren en een inburgeringscursus te volgen. Maar de vraag is of het aangetoonde gebrek aan die bereidheid een grond tot opzegging vormt wegens “ernstige tekortkoming aan het einde van de proefperiode”. De voorzitter attendeert op de signalen van bepaalde allochtonen dat zij niet bereid zijn te integreren. Hoe is men van

plan met die manifeste onwil tot inburgering om te gaan?

Met betrekking tot de waarborg zijn er dikwijls betwistingen tussen huurder en verhuurder over de staat van de woning bij het einde van het contract. De verhuurder is niet altijd in zijn recht bij de aanrekening van kosten. Het is dan ook onredelijk dat de maatschappij kan afwijken van de regeling van het gemeen recht waarbij de waarborg wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening die slechts gedeblokkeerd kan worden met het akkoord van verhuurder en huurder. De voorzitter pleit ervoor dit te verhelpen.

Vervolgens herinnert hij aan de voorbije discussie over de korting voor kinderen van gescheiden ouders en aan het positieve nieuws dat men daarover binnenkort aan de betrokkenen zal mogen brengen.

De voorzitter informeert daarna of het representatieve staal voor de marktwaarde van de woning reeds is samengesteld en de schattingen al zijn uitgevoerd. Is het systeem met andere woorden klaar om te worden toegepast? Zo niet, wanneer zal het klaar zijn? Op welke wijze kan de marktwaarde door de huurder worden betwist?

Artikel 46 over de huurprijsberekening is zelfs voor specialisten onleesbaar. Hij pleit ervoor om klaarheid te scheppen in deze moeilijke juridische tekst. De voorzitter vraagt ook concreet of het voortaan mogelijk is dat huurders een huurprijs moeten betalen die hoger is dan 1/60 van het jaarinkomen, wat in het vorige besluit de bovengrens was voor de huurprijs.

In artikel 48 wordt de aanpassing van de huurprijs geregeld. Mensen van wie het inkomen gevoelig daalt, maar minder dan 20%, moeten nog een heel jaar de huurprijs betalen die berekend is op hun oude inkomen. De voorzitter meent dat dit te lang is. Bijkomend probleem is dat ook eenmalige inkomsten, bijvoorbeeld de uitkering van een pensioenfonds, in rekening worden genomen.

Tot slot gaat hij in artikel 1, §1, 5°, van bijlage 3, die handelt over kosten en lasten. Vroeger moesten sociale huurders hun eigen aansprakelijkheid verzekeren. Een deel doet dat echter niet en daarom brengt de bijlage daar verandering in. Wil dit zeggen dat de sociale huurders voortaan nog enkel hun eigen inboedel moeten laten verzekeren? Betekent dit niet dat de

regering plooit voor de huurders die niet in orde zijn? En waarom moeten de sociale huurders betalen voor de werkingskosten van verhuurders in schadedossiers waarin zij geen betrokken partij zijn?

De heer *Carl Decaluwe* heeft de voorstelling van de nieuwe regeling door de administratie gewaardeerd. Hij sluit zich aan bij de vragen van zijn collega's en voegt er nog een paar vanuit de praktijk aan toe. Om te beginnen is het goed dat het besluit er eindelijk is, meent het lid. Maar de communicatie ten aanzien van degenen die een en ander moeten meedelen aan de huurder zelf, was geen voorbeeld van goed bestuur. De bouwmaatschappijen kregen de informatie pas in oktober-november en er bleken bovendien nog fouten in te zitten. Bij VMSW wist men het ook niet exact. De begeleidende brieven waren compleet onleesbaar.

Het lid merkt vervolgens op dat men het moet durven in volle koopkrachtdiscussie de zwaksten in de samenleving drie opeenvolgende verhogingen van 5% in het vooruitzicht te stellen. Helemaal kafkaïaans is dat men dat verdedigt met een globale prijsdaling binnen drie jaar. Zoiets krijgt men eenvoudig niet uitgelegd en is, gezien de verzuring, politiek niet verstandig. Het is nu te laat, maar men had maanden eerder moeten beginnen met simulaties en informatieavonden, zodat men de mensen kon voorbereiden op de wijziging, die zij nu post factum voorgeschoteld krijgen. In een aantal gevallen is bovendien wel degelijk sprake van zeer sterke stijgingen door een combinatie van factoren. Het lid gewaagt van een gemiste kans. De verantwoordelijkheid ligt niet bij de administratie, VMSW of de bouwmaatschappijen maar bij de politiek.

Kan de minister een overzicht geven van de timing van de informatieverstrekking aan de huisvestingsmaatschappijen en van de communicatie met de sociale huurders?

Voor de bepaling van de marktwaarde moeten de maatschappijen de notarissen aanschrijven. Het gaat om een beperkte offerte, waarbij 200 tot 250 euro per schatting mag betaald worden. Maar waarom laat men dit niet uitvoeren door het Comité van Aankoop, dat zo iets gratis doet? Er bestaan trouwens al studies die de stijging van de prijzen perfect analyseren. De heer *Decaluwe* ziet niet waarom de dure nieuwe procedure nodig is. Bovendien is het zo dat de marktwaarde altijd het hoogst ligt in de kernen van dorpen en steden, maar het is ook juist daar dat de zwaksten wonen.

Verder zijn er grote marktverschillen tussen de Brusselse of Leuvense regio enerzijds en de Westhoek bijvoorbeeld anderzijds, terwijl het leefloon overal gelijk is. Hoe gaat men dit vandaag opvangen? Een stijging van 15 tot 20 euro is voor die categorie van mensen veel geld. Het lijkt misschien logisch dat de huurder ongeacht zijn inkomen meer betaalt voor een duurder woning dan voor een goedkopere, maar gaat men daarmee niet bewerkstelligen dat de hogere inkomens in de betere en de lagere in de minder goede sociale woningen terecht komen?

Een ander element is de koppeling van het huurbeleid en het financieringssysteem. Beide zijn onlosmakelijk verbonden, meent de heer *Decaluwe*. Maar tot op vandaag zijn de financiële implicaties van het nieuwe systeem in het geheel niet duidelijk, noch voor de huurders, noch voor de maatschappijen, en als gevolg daarvan waarschijnlijk ook niet voor de overheid.

Verder zijn de prijsplafonds in NFS2 te laag. Met dergelijke bedragen kan men niet bouwen, men zal alles moeten financieren met een bulletlening. Het lid benadrukt dat de politiek aan de bouwmaatschappijen duurzaamheid moet garanderen, wat niet zal lukken met het nieuwe systeem. De plafonds moeten hoger, wat natuurlijk impliceert dat men met dezelfde middelen minder woningen kan bouwen. Misschien had de minister meer middelen moeten vragen. Minister *Marino Keulen* merkt op dat de nieuwe kostprijsplafonds hoger zijn dan de plafonds die voorheen door de VMSW werden gehanteerd. Toch zijn die plafonds volgens de heer *Carl Decaluwe* de achilleshiel van de hele vernieuwing. Hij pleit ervoor dit grondig te bekijken bij de evaluatie.

De solidariteit in de sector van de sociale huur is solidariteit onder de zwaksten. De heer *Decaluwe* vraagt zich daarom af waarom de huurders moeten betalen voor de werking van de VMSW. De Lijn en de VRT krijgen een dotatie van het Vlaams Parlement, terwijl het hier de huisvestingsmaatschappijen zijn die, zogenaamd in ruil voor diensten, een percentage moeten afdragen aan de VMSW. Het gaat om honderden miljoenen euro per jaar. De heer *Decaluwe* wijst deze manier van denken, waarbij een EVA (extern verzelfstandigd agentschap) door de sociale sector zelf betaald wordt, af. Als men dat bedrag in het financieringssysteem zou inbrengen, zouden de huurprijzen vanzelf zakken. Dat niet doen, is alweer een gemiste kans. Minister *Marino Keulen* preciseert dat de beheersvergoeding aan de VMSW mee in rekening

wordt genomen voor de gewestelijke sociale correctie (GSC) die de maatschappijen ontvangen. De heer *Carl Decaluwe* is daar niet mee tevreden. In de plaats van het zo ingewikkeld te maken zou de Vlaamse overheid gewoon een dotatie aan de VMSW moeten geven, punt. Dat zou veel eenvoudiger en transparanter zijn. Het lid is ervan overtuigd dat de nieuwe aanpak geen oplossing is voor de structurele overleving van de sector binnen 15 tot 20 jaar. Dat blijkt uit alle simulaties.

Ook de heer *Jo Vermeulen* waardeerde de uiteenzetting. Belangrijk acht hij de beleidsopties autonomie, doelgroepen, leefbaarheid, lokale binding en de gemeenten als regisseur van een woonbeleid op maat. Er worden ook meer instrumenten ter beschikking gesteld van de verhuurders om probleemhuurders aan te pakken.

Vervolgens gaat hij in op de inkomensgrenzen, die volgens hem essentieel zijn om de beroemde mix te realiseren en de leefbaarheid te ondersteunen. Het lid informeert of het gerucht klopt dat de vrijheid voor maatschappijen om hogere inkomensvereisten toe te passen, beperkt zou blijven tot bepaalde gebieden. Hij hoopt van niet, want de beperking van de autonomie van de maatschappijen op dit punt zou een vergissing zijn. Zij zou immers een negatief effect hebben op het imago van zowel het sociale wooncomplex als de maatschappij. De spreker wijst erop dat de verhoging van de inkomensgrenzen sowieso beperkt blijft tot een bepaald percentage. Hij verwijst ook nog naar Silvertop, Antwerpen als een voorbeeld van goede praktijk.

In verband met de instrumenten om probleemhuurders aan te pakken, pleit de heer Vermeulen ook voor het behoud van het bij bepaalde diagnoses noodzakelijke instrument van de preventieve weigering. Hij onderstreept wel dat het delicaat is en dus niet lichtzinnig mag gebruikt worden. De procedure is dan ook terecht zwaar.

De heer Vermeulen vraagt vervolgens of men bij aanslepende echtscheidingsprocedures niet met verklaringen op eer kan werken, zoals die bijvoorbeeld bestaat bij het onderzoek naar het bezit van eigendommen in het buitenland. Ook wat de taalbereidheid betreft, moet vereenvoudiging mogelijk zijn.

Mevrouw *Else De Wachter* gaat in op de taalvereiste. Haar fractie staat nog steeds achter die idee, waarvoor ondertussen een lange weg werd afgelegd. Maar

bepaalde zaken zouden in de praktijk duidelijker en eenvoudiger kunnen geregeld worden, ook al bestaat daar blijkbaar juridische onenigheid over. Is ondertussen al duidelijker welke aanpak mogelijk is? Zouden de sociale huisvestingsmaatschappijen niet kunnen samenwerken met het departement Onderwijs met het oog op tests die de medewerkers zelf kunnen gebruiken om te verifiëren of aan de taalvereisten wordt voldaan dan wel of doorverwijzing naar een Huis van het Nederlands nodig is?

De heer *Christian Verougstraete* vindt dat het in echtscheidingsprocedures zou moeten volstaan dat de woning als voorlopige maatregel aan een van de partners is toegewezen om de andere toe te laten zich in te schrijven voor een sociale woning. Hij sluit zich ook aan bij de pleidooien voor meer leesbaarheid, vereenvoudiging en begrijpelijkheid. Tot slot wil hij weten of de proefperiode van twee jaar opnieuw begint voor personen die later toetreden tot een huurovereenkomst. Minister *Marino Keulen* bevestigt dat.

De heer *Dirk de Kort* vindt het goed dat de lokale besturen een grotere rol krijgen toebedeeld, want daarmee wordt de Vlaamse Wooncode uitgediept. Hij verwacht heel wat discussies in de gemeenteraden over de opstelling van de toewijzingsreglementen. Is de minister van plan dat proces te ondersteunen? Zullen de welzijns mensen voldoende betrokken worden?

Minister *Marino Keulen* beseft dat er heel wat kritiek is maar hij vindt dat men op een gegeven ogenblik de knoop moet durven doorhakken, hoe delicaat het dossier ook is. Hij herinnert eraan dat al sinds de tweede helft van de jaren negentig wordt gepraat over een nieuw stelsel voor sociale huur. Hij stelt vervolgens dat men dergelijke veelomvattende gehelen nooit in één keer voor 100% goed krijgt, zodat men ook de moed moet hebben om te evalueren en eventueel bij te sturen. De minister wijst op de tijd die werd uitgetrokken voor de informatie van de sector en op de beschikbare handleidingen. Dat de juridische teksten zelf moeilijk leesbaar zijn, klopt, maar dat is zelden anders, merkt de spreker op. Zij moeten in de eerste plaats juridisch correct zijn.

Minister Keulen wijst erop dat men in de sociale huisvesting het hele spectrum van gezinsproblemen tegenkomt, waarvan men vele in het gewone dagelijkse leven niet vaak ontmoet. Hij verwijst bij wijze van voorbeeld naar het door mevrouw Hostekint genoemde geval van de scheidende dakloze. Precies daarom wordt aan de maatschappijen meer auto-

nomie verleend om gemotiveerde afwijkingen toe te laten, zoals bijvoorbeeld in het geval van mensen in een echtscheidingsprocedure die in acute woningnood zitten.

Nieuw in het besluit is de sluitende financiering van investeringen en aansluitend daarbij de gewestelijke sociale correctie waarmee de deficits in de werking van verantwoord beheerde maatschappijen bijgepast kunnen worden. De nieuwe erkenningenronde is een gelegenheid om de sector een stukje te saneren. Vele maatschappijen benaderen hun cliënten correct, toegankelijk en klantvriendelijk, maar andere doen dat met onbegrijpelijke brieven. Dergelijke aspecten moeten zeker meegenomen worden in de erkenningenronde.

Het verhaal van huurprijs moet inderdaad genuanceerd verteld worden. Wie minder betaalt, hoort men niet, merkt de minister op. Hij herinnert aan de gepresenteerde casussen. Men zit altijd met het dilemma tussen de autonomie van de maatschappijen – met het oog op het lokale maatwerk – en het bestuur vanuit Brussel. De minister kondigt alvast aan dat bij de evaluatie zal worden overwogen om de referentieprijzen strakker in de hand te houden vanuit Brussel. Sommige maatschappijen beginnen zich volgens hem immers te vergalopperen op dit vlak.

De ondersteuning van de actoren (maatschappijen, gemeenten en andere) moet geboden worden door VMSW. Een eerste evaluatie is reeds gebeurd en met het optimalisatiebesluit heb ik reeds remediërend opgetreden, meer bepaald voor alle varianten van het co-ouderschap. Verdere evaluatie volgt op 1 juli 2008. De minister roept op om hem alle opduikende problemen te signaleren, in het bijzonder degene die verder reiken dan één enkel dossier. Het gaat er uiteindelijk immers om een regeling te hebben die zo correct mogelijk is voor de meest kwetsbaren in onze samenleving.

Wat de schattingen betreft, wijst hij erop dat notarissen beëdigd zijn. Er is inderdaad geen beroep mogelijk. De minister onderstreept in dit verband dat de hoge kwaliteit van de hedendaagse sociale woningbouwprojecten, ook op het vlak van energie, ventilatie en isolatie, voor een stuk mee in de prijsschatting zal worden verrekend.

Er komen dit jaar een aantal proefprojecten inzake passiefwoningen. De minister staat daar absoluut voor open. Hij benadrukt dat de Vlaamse sociale-

woningbouw in de spits zit op het vlak van energiezuinigheid – en dus lagere energiefacturen – zodat de huurder uiteindelijk minder betaalt, zelfs al is zijn woning iets duurder want waardevoller. Hij wijst wel op de verschillen tussen bijvoorbeeld scholen en woonhuizen, waarbij die laatste gedurende een veel langer deel van de dag warmte behoeven, waardoor het moeilijker is om op elk moment op temperatuur te blijven zonder verwarmingselementen. Ook kledij en wooncultuur spelen daarbij een rol. Een en ander is dus niet evident, maar als de proefprojecten goed meevallen, is hij de eerste om daarin mee te gaan.

Systematische uitsluiting van bepaalde groepen bij de toewijzing kan niet. De marges van de lokale autonomie op dat vlak werden door mevrouw Marjan Cochez al aangegeven. De ondersteuning van de lokale besturen, met inbegrip van de OCMW's, bij de ontwikkeling van een lokaal woonbeleid, is een taak van de IVA Wonen. Een dergelijk beleid moet verder gaan dan ruimtelijke ordening en aflevering van bouwvergunningen, onderstreept de minister. Gelukkig begint dat in de gunstige zin te evolueren en net daar heeft de IVA Wonen de belangrijke taak de gemeenten hierin te ondersteunen en te sensibiliseren. Andere beleidsdomeinen zoals vrije tijd zijn ook belangrijk, maar aan wonen moet evenzeer recht worden gedaan. Een verhouding waarbij vijf mensen voor toerisme werken en slechts vier voor ruimtelijke ordening, klopt niet, meent de minister.

Wat de taalbereidheid betreft, meent de minister dat hij recht in zijn schoenen staat, ook ten aanzien van de Europese Commissie. Hij attendeert erop dat bij bepaalde gebeurtenissen rond koopinitiatieven net de eurocraten die hier wonen, zich geviséerd voelen. De bijna persoonlijke betrokkenheid van die mensen maakt de wijze waarop zij de kwestie opvolgen fanatiek. Bovendien is het zo dat zij de Belgische crisis voornamelijk volgen via de Franstalige pers, waarvan de berichtgeving daarover zowel communautair als ideologisch toch wel verschillend is dan die van de Vlaamse pers. De minister acht het waarschijnlijk dat de Europese Commissie een procedure zal opstarten, maar hij benadrukt dat men daarvoor niet bang hoeft te zijn, zeker niet voor de huurinitiatieven.

Wat de klantvriendelijkheid inzake taalbereidheid betreft, zit het er dik in dat dit gedeeltelijk zal kunnen worden gedelegeerd naar de huisvestingsmaatschappijen, waarbij dan met het oog op de objectiviteit mensen worden opgeleid en een beroepsprocedure wordt ingesteld. Ondertussen is ook al de telefoni-

sche procedure in voege. Maar hij benadrukt nogmaals dat men de Europese Commissie, die enorm gebeten is op deze dossiers, van antwoord moet kunnen dienen.

Ook wat de eigendomsvoorwaarden aangaat, kunnen de maatschappijen gemotiveerd afwijken, zoals bij een slepende echtscheiding. De proefperiode maakt het de maatschappij mogelijk een huurder goed op te volgen en indien nodig het huurcontract op te zeggen indien de huurder zich niet houdt aan de voorwaarden, zoals de taalbereidheid. De huurder kan steeds beroep aantekenen bij de vrederechter. Reden voor dit alles is de bescherming van de andere sociale huurders, legt de minister uit. Zij zijn het immers die er last van hebben als iemand de boel op stellen blijft zetten na waarschuwingen en begeleidingsinspanningen. Het gaat hier dus niet om de uitsluiting van groepen.

Wat het verlaten van het plafond van 1/60 van het inkomen betreft, wijst minister Keulen erop dat vroeger tegelijk de regel gold dat de huur nooit lager kon zijn dan de helft van de basishuurprijs, waardoor het eerste in de praktijk niet speelde. Bij de vernieuwing is het zo dat men juist veel meer dan vroeger naar het inkomen gaat kijken en minder naar de waarde van de woning. In het oude systeem betaalden de zwaksten daarentegen altijd het volle pond van de verhogingen.

Ook in het vorige systeem was de berekening van de huurprijs zeer complex, stelt de minister. Ook toen was de basishuurprijs slechts het begin van het verhaal. Hij belooft dat er een aanpassing komt voor de regeling met betrekking tot de pensionering, zodat de berekening van de huur daar onmiddellijk, en niet pas drie maanden later, rekening mee houdt. De minister is zich bewust van de koopkrachtdiscussie voor deze categorie van Vlamingen. Net daarom vertrekt het nieuwe systeem van de betaalbaarheid.

De minister belooft de lijst van de informatie-initiatieven te bezorgen. Hij wijst er vervolgens op dat de financieringsplafonds voor de maatschappijen verhoogd werden in NFS2. Maar ook daar is men bereid tot evaluatie. Als blijkt dat ze nog te laag liggen, is dat geen punt, zegt de minister.

De beheersvergoeding is inderdaad een onderdeel geworden van de berekening van de gewestelijke sociale correctie, net zoals bijvoorbeeld huurachterstand, leegstand, onderhoudskosten, begeleiding. Dat laat-

ste wordt, gezien het profiel van de huurders, meer en meer van de sector verlangd. Er wordt een halve sociale assistent per 500 woongelegenheden toegekend en die heeft vooral de taak om door te verwijzen naar OCMW, CAW (centra voor algemeen welzijnswerk) en andere hulpverlenende instanties.

Wat de inkomensgrenzen betreft, acht de minister met Silvertop Antwerpen bewezen te hebben dat hij daarin een redelijk mens is. Hij wil niet automatisch de gelegenheid geven om daarvan af te wijken, maar is bereid om ruimte te geven aan ieder gemotiveerd voorstel. Ook de preventieve weigering uit artikel 22 moet goed gemotiveerd worden. Een veroordeelde pedofiel is het voorbeeld bij uitstek. Het betreft een uitzondering, die zeker geen regel mag worden, onderstreept de minister.

Op de vraag van de heer Verougstraete over late toetreders, heeft de minister geantwoord.

De heer *Carl Decaluwe* twijfelt niet aan de correctheid van de notariële schatting voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen maar hij betwijfelt wel of een notaris voor 200 euro van achter zijn bureau komt. Toch is het niet onbelangrijk dat de schattingen goed zijn. Hij blijft ook bij zijn eerdere opmerking over de drie opeenvolgende verhogingen van 5%. Minister *Marino Keulen* wil graag de details over de concrete gevallen die de heer Decaluwe voor ogen heeft. Hij wil eruit leren, want hij is erom bekommerd.

Mevrouw *Michèle Hostekint* is blij met de snelle regeling voor de problemen inzake het co-ouderschap en met de evaluatie tegen de zomer. Minister *Marino Keulen* bevestigt nogmaals dat alle opmerkingen wordt bijgehouden. Hij onderstreept wel dat ze worden gegroepeerd, om er een lijn in te vinden. Het is immers niet zijn bedoeling het hele systeem op zijn kop te zetten voor één enkel specifiek geval.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat ze de evaluatie zo belangrijk vindt omdat de huisvestingmaatschappijen over een grote autonomie beschikken, wat zij op zich waardeert, maar zij weet tegelijk dat ze zich niet alle even voorbeeldig gedragen in de verklaring van prijsverhogingen en de communicatie daarover. De minister heeft dat trouwens erkend, zegt het lid. Minister *Marino Keulen* herhaalt dat hun houding meestal samenhangt met hun gedrag op andere vlakken. Er zijn er die erin slagen om in moeilijke omstandigheden klantvriendelijk en bevattelijk te

zijn. Sommige zeggen dat zij het niet weten en verschuilen zich daarbij achter de Vlaamse overheid, terwijl andere spontaan contact opnemen met het kabinet. De minister wijst er ook op dat mensen van nature niet gericht zijn op verandering. Dat is niet anders in de huisvestingssector. Met de vaststelling van wie het goed doet en wie totaal in de fout gaat, moet rekening worden gehouden tijdens de erkenningronde, meent de minister.

Mevrouw *Michèle Hostekint* vraagt nogmaals aandacht voor de mensen die in een aanslepende echtscheidingsprocedure verwickeld zijn. Het is goed dat maatschappijen gemotiveerd kunnen afwijken van de eigendomsvoorwaarden maar daarnaast speelt ook nog het gezamenlijke inkomen een rol, en dat zowel bij de inschrijving als bij de huurprijsberekening. Zij hoopt op een oplossing.

De heer *Bob Verstraete* feliciteert degenen die aan de nieuwe regeling hebben gewerkt, niet alleen omdat ze dat goed hebben gedaan, maar bovendien omdat ze durven toegeven dat er kinderziekten zijn en zich voornemen die weg te werken. De gedeelde verantwoordelijkheid vindt hij een goed uitgangspunt van het financieringssysteem: het gaat om de financiële haalbaarheid voor zowel huurder als verhuurder. Verder waardeert hij de proefperiode, en de grotere rol voor de gemeenten, die bijkomende toewijzingsregels kunnen instellen.

Ambtenaren uit zijn regio deden bij hem hun beklag over de snelheid waarmee alles moest gaan, maar ze spraken zich wel lovend uit over de kwaliteit van de informatie die ze kregen. In verband met de leesbaarheid tot slot, suggereert de heer Verstraete om brieven, voor ze vertrekken, te laten lezen door proeflezers van elk niveau. Hij geeft het voorbeeld van een typische ambtelijke uitdrukking als ‘uiterlijk 30 januari’, die vaak verkeerd wordt begrepen alsof het precies op die dag moet, en niet ten laatste op die dag.

De heer *Jo Vermeulen* vraagt of men voor de eerder besproken verhoging van de inkomensgrenzen geen maximumpercentage moet aangeven. Minister *Marino Keulen* antwoordt dat het de bedoeling is dat men motiveert per wijk of buurt. Als er bijvoorbeeld ergens in Antwerpen, waar 17.000 van de 136.000 Vlaamse woningen staan, leefbaarheidsproblemen zijn, zijn verhoogde inkomensgrenzen daar perfect mogelijk, maar ze moeten wel gemotiveerd worden.

De heer *Jo Vermeulen* vraagt of de afwijking ook preventief kan gehanteerd worden in wijken waar geen

acute leefbaarheidsproblemen zijn. Minister *Marino Keulen* antwoordt dat elk geval apart wordt bekeken, waarbij de minister wel benadrukt dat hij bij de beoordeling van de motivering van de afwijking altijd uitgaat van het voordeel van de twijfel voor het lokale bestuur.

De heer *Jo Vermeulen* vraagt nog of de gemotiveerde preventieve weigering ook buiten veroordelingen mogelijk is. Minister *Marino Keulen* antwoordt bevestigend. Hij noemt mensen die uit de psychiatrie komen. Men moet vermijden dat men na drie maanden een vervuild appartement aantreft met onderkomen of verdwenen bewoners, omdat de betrokkenen bijvoorbeeld hun medicijnen niet meer nemen of gestopt zijn de behandeling te volgen. Hij benadrukt dat dit niet alleen in het belang is van de huisvestingsmaatschappij, maar zowel van de huurder zelf als de omgeving en de hele sector.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt of de notaris een beëdigde openbare ambtenaar is of de uitoefenaar van een vrij beroep. Hij vraagt 250 euro voor een schatting, maar het lid vraagt of dit niet gewoon behoort tot zijn takenpakket. Zij gewaagt van een openbaredienstverplichting. Het lid kent geen enkele notaris die een sukkelaar is. Het lid benadrukt dat zij de deskundigheid van de notaris niet in vraag stelt, maar wel het feit of hij daarvoor betaald moet worden. Minister *Marino Keulen* vindt dat zij een goed punt heeft. Op haar eerste vraag antwoordt hij: beide. Hij benadrukt dat de meerderheid na samenspraak vond dat de notarissen ter zake het meest betrouwbaar zijn. Voor wat de betaling wacht, stelt hij voor om te wachten op de offertes, die nog moeten binnenkomen. De betaling lijkt hem alvast evident. De heer *Jan Penris* vult aan dat ook een notaris die een akte verlijdt voor een overheid, dat doet tegen een bepaald tarief.

Mevrouw *Vera Dua* pleit voor voorzichtige omgang met de verhoging van de inkomensgrenzen. Zij wijst erop dat Vlaanderen niet de luxe heeft over zeer veel sociale woningen te beschikken en er niet eens in slaagt de doelgroep volledig te dekken. Er zijn enorme tekorten. Minister *Marino Keulen* geeft haar daarin gelijk.

Mevrouw *Vera Dua* vraagt of er een studie bestaat over de verhouding tussen huur- en energieprijzen in de sociale huisvesting. Minister *Marino Keulen* verwijst haar naar de commissie Energiearmoede, meer bepaald de uiteenzetting van de dag tevoren. Hij belooft haar die informatie ook zelf te bezorgen.

Hij herinnert aan de conclusie dat Vlaanderen op dit punt heel flink zijn best doet, ook al is iedereen voor verbetering vatbaar.

Mevrouw *Vera Dua* weet nochtans van mensen die energiescans uitvoeren, dat er nog sociale woningen bestaan waar de energieprestaties enorm laag zijn. Net daarom worden er niet alleen 3500 per jaar gebouwd maar ook 6000 tot 7000 gerenoveerd, repliceert minister *Marino Keulen*. Ook al is dit minder sexy, toch vindt hij het belangrijk grote inspanningen te doen ten aanzien van de gebouwen uit de jaren 60 en 70 en voor een deel uit de jaren 80.

De verslaggevers,

Veerle HEEREN

Else DE WACHTER

De voorzitter,

Jan PENRIS
