

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



Zitting 2000-2001

9 maart 2001

GEDACHTEWISSELING

over het sociale-huurbesluit van 20 oktober 2000

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Ann De Martelaer**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Jan Laurys, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heer Julien Demeulenaere, mevrouw Dominique Guns, de heer Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Paul Van Malderen ;

de heren Jozef Browaeys, Marc Cordeel, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip De Winter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Herman Lauwers.

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting door de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport	4
II. Bespreking	7
BIJLAGE : Berekening van de huurprijs volgens het nieuwe sociale-huurbesluit van 20 oktober 2000	15

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid hield op 17 januari 2001 een gedachtewisseling over het sociale-huurbesluit van 20 oktober 2001 met de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport.

I. Inleidende uiteenzetting door de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport

De minister verwijst naar de publicatie van het sociale-huurbesluit van 20 oktober 2000 in het Belgisch Staatsblad van 13 december 2000.

Band met het regeerakkoord

De minister verklaart dat het regeerakkoord melding maakt van het voornemen om de private huurmarkt toegankelijker te maken door het stelsel van de huursubsidies. Wat de publieke huurmarkt betreft, wordt er gestreefd naar 15.000 extra sociale huurwoningen. Daarbij wordt er aandacht besteed aan de sociale mix, de mogelijkheid van verkoop aan zittende huurders en de afschaffing van de ondergrens van de huurprijs. Ten slotte wordt in het regeerakkoord de oprichting van een solidariteitsfonds aangekondigd.

Historiek

De minister verwijst naar het sociale-huurbesluit van 11 mei 1999, dat echter op 7 september 1999 door de Vlaamse regering werd ingetrokken. Daardoor bleef het vroegere sociale-huurbesluit van 24 september 1994 van toepassing.

Sinds 15 oktober 1999 werd er uitvoerig overleg gepleegd met alle actoren, onder meer de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), vertegenwoordigers van de sociale-huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de afdeling Woonbeleid, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. Men is het met die actoren over de grote lijnen eens geworden, hoewel er ook een aantal wreevelpunten overbleven.

Op 25 juli 2000 keurde de Vlaamse regering het nieuw sociale-huurbesluit principieel goed. Na het advies van de Raad van State te hebben ingewonnen, volgde de definitieve goedkeuring door de Vlaamse regering op 20 oktober 2000. Het nieuwe sociale-huurbesluit is van toepassing sinds 1 januari 2001.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van het sociale-huurbesluit beperkt zich tot de woningen die verhuurd of onderverhuurd worden door de VHM en de SHM's.

Op basis van de artikelen 60 tot 75 van de Vlaamse Wooncode kunnen er ook woningen worden gesubsidieerd, verhuurd of onderverhuurd door het Vlaams Woningfonds, de gemeenten en OCMW's en de sociale-verhuurkantoren. Voor deze woningen zal ten gepaste tijde een specifiek besluit worden getroffen.

Krachtlijnen

De belangrijkste krachtlijnen van het sociale-huurbesluit zijn de zorg voor de leefbaarheid, responsabilisering van de maatschappijen zelf, kwaliteitsverbetering van het wonen en van de projecten en de mogelijkheid om zich te richten tot specifieke doelgroepen.

Zorg voor leefbaarheid

Er wordt een algemene maar beperkte verhoging voorzien van de inkomensgrenzen voor alle verhuuringen, samen met een selectieve verdergaande verhoging van de grenzen voor die specifieke groep van maatschappijen die een inkomenscoëfficiënt hebben die minder dan 1 bedraagt. In dat geval beschikt die maatschappij over mogelijkheid van toewijzing aan hogere inkomens tot maximum 20% van de verhuringen, op voorwaarde evenwel dat er een voorafgaande goedkeuring is van een leefbaarheidsplan. Daarin moet de maatschappij aangeven hoe zij de leefbaarheid in haar patrimonium en de sociale vermenging zal realiseren.

Op die manier wil men iets meer zuurstof geven aan die maatschappijen die financieel geen ruimte meer hebben. Daarnaast moeten de hogere inkomensgrenzen bijdragen tot een betere sociale mix in de sociale huisvesting. Sommige wooncomplexen kennen vandaag immers een te grote concentratie aan lage inkomens, wat de leefbaarheid van die complexen en hun onmiddellijke omgeving hypotheceert.

Het verhogen van de inkomensgrenzen alleen is zeker niet voldoende. De zorg voor de leefbaarheid en de maatregelen om de sociale vermenging te realiseren zullen medebepalend zijn voor het succes van de genomen maatregelen.

De aandacht voor de leefbaarheid vertaalt zich ook in de toewijzingsregels. De SHM's moeten bij de

toewijzing rekening houden met de leefbaarheid en rationele bezetting. De basis van de toewijzing blijft de chronologie van de inschrijving, maar gecorrigeerd door voorrangregels.

De leefbaarheid van de SHM's wordt ook bepaald door de betrokkenheid van de bewoners bij de werking van de maatschappij zelf. Die verplichte bewonersbetrokkenheid is dan ook een essentieel element van het nieuwe besluit. De SHM's moeten in hun intern toewijzingsreglement aangeven hoe ze de sociale huurders zullen betrekken bij de werking.

Omwille van de leefbaarheid bestaat ten slotte de mogelijkheid tot opzegging en weigering van toewijzing onder bepaalde voorwaarden. Iemand wiens contract om manifeste redenen werd verbroken bijvoorbeeld, zou men ook kunnen weigeren wanneer die zich bij een andere maatschappij aanbiedt. Op die manier kan men optreden tegen werkelijk onwillige huurders.

Het is tevens de bedoeling om het Vlaams inburgeringsbeleid, dat momenteel nog in voorbereiding is, in te schrijven in een type-huurovereenkomst. Het aanleren van de Nederlandse taal aan migranten of asielzoekers bijvoorbeeld, moet hen de mogelijkheid geven om zich sneller te integreren.

Responsabilisering van de SHM's

Elke maatschappij moet in een intern toewijzingsreglement aanduiden hoe ze, binnen de grenzen die het sociale-huurbesluit aangeeft, de toewijzingsregels zal toepassen en hoe ze meer in het bijzonder de zorg voor leefbaarheid en rationele bezetting zal realiseren. Hierop zal controle worden uitgeoefend door de VHM-commissaris (in de toekomst de opdrachthouder). Wanneer de SHM's hogere inkomensgrenzen willen hanteren moet het toewijzingsreglement en het leefbaarheidsplan vooraf door de administratie worden goedgekeurd. De SHM's krijgen dus een zekere mate van vrijheid, maar willekeurige toewijzingen zullen zeker niet worden toegelaten.

Kwaliteitsverbetering

De kwaliteit van de woningen moet verbeteren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de instrumenten uit de Vlaamse Wooncode. De inzet van die instrumenten kan echter leiden tot uitdrijving van huurders die wonen in een onbewoonbare of ongeschikte woning. De SHM's en de gemeenten moeten de kans krijgen om herhuisvestingsscenario's uit te werken. Daarom voorziet het sociale-huurbe-

sluit dat bewoners van onbewoonbare en – onder bepaalde voorwaarden – ongeschikte woningen voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale woning. Hiervoor is een goede samenwerking nodig tussen de gemeenten en de SHM's.

Doelgroepenbeleid

Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de meest behoeftigen, zoals de daklozen. Er was een vraag om daklozen expliciet voorrang te geven in de sociale huisvesting, maar hierop werd niet ingegaan. Er is wel de mogelijkheid om afwijkingen te bekomen op de normale toewijzingsregels.

Belangrijk is tevens dat de eigendomsvoorwaarden voor ouderen en gehandicapten worden versoepeld. Vroeger konden die personen niet worden ingeschreven op de wachtlijsten indien zij over een eigen woning beschikten, zelfs wanneer zij van plan waren om die woning te verkopen. Door de versoepeling van de eigendomsvoorwaarden wordt nu tegemoet gekomen aan dat probleem. Eigenaars van minimum 55 jaar oud kunnen een woning toegewezen krijgen op voorwaarde dat hun eigendom binnen het jaar na de toewijzing verkocht is of minstens 9 jaar aan een SHM wordt verhuurd. Eenzelfde versoepeling geldt voor gehandicapten.

Huurprijsberekening

Het systeem van de huurprijsberekening wijzigt niet fundamenteel. Dat zal later gebeuren. Daarvoor worden nieuwe formules onderzocht, waarvan de financiële en sociale weerslag nog moet worden ingeschat via simulaties.

Andere aandachtspunten

Het sociale-huurbesluit voorziet in de inwerking-treding van het solidariteitsfonds. Tevens zijn er maatregelen tegen sociale fraude in uitgewerkt. Op dat vlak zullen de SHM's meer mogelijkheden krijgen om een en ander beter op te volgen en op te treden indien dat nodig is.

Een bijzonder aandachtspunt is de vraag of echt hoge inkomens in een sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Enerzijds is er nood aan sociale vermenging en moet er een gezonde financiële basis zijn; anderzijds moeten de sociale woningen toegankelijk worden aan de meest behoeftigen van vandaag. Hier moet een evenwicht kunnen worden gevonden. Het nieuwe besluit biedt hiertoe mogelijkheden. Als het gaat om een persoon of gezin met een (te) hoog inkomen, kan men die een extra huur laten betalen zodat de huur aansluit bij de

marktwaarde, of kan men die de woning laten kopen, of moet die uit de sociale huurwoning vertrekken. Op die manier kan er dan ruimte geschapen worden voor diegenen die echt behoefte hebben aan een sociale huurwoning.

Belangrijkste bepalingen uit het besluit

In artikel 2 worden de inschrijvingsvoorwaarden geregeld. De huidige inkomensgrenzen worden met ongeveer 10% verhoogd.

Artikel 4 omschrijft de toelatingsvoorwaarden. Om toegelaten te worden moet men ingeschreven zijn in het register en voldoen aan de inkomensvoorwaarde en aan de eigendomsvoorwaarde (geen eigen woning bij toewijzing bezitten, behalve onder bepaalde voorwaarden als het gaat om ouderen en gehandicapten).

De artikelen 5 en 6 regelen de toewijzing. Die gebeurt door de SHM maar de opdrachthouder kan in beroep gaan. Voormalige sociale huurders kunnen worden geweigerd ingeval van ernstige tekortkoming en/of wanbetaling. De regel van de chronologie van de inschrijving blijft belangrijk.

Er worden verplichte voorrangsregels ingevoerd. Dit is het geval voor gehandicapten die een aangepaste woning kunnen bekomen, voor de personen die een ontvankelijk en gegrond verklaard beroep hebben ingediend, voor diegenen die in uitvoering van de Vlaamse Wooncode in een herhuisvestingsproject zijn betrokken. Belangrijk is tevens dat de SHM een rationele bezetting kan uitbouwen via een eigen toewijzingsreglement. Ten slotte zijn er verplichte voorrangsregels voor de campingbewoners in het kader van het Vlaams uitdovingsbeleid inzake campingbewoning.

Er zijn tevens optionele voorrangsregels, meer bepaald inzake de voorrang in de eigen gemeente of in het werkgebied van de SHM.

Het leefbaarheidsplan moet worden opgemaakt in samenspraak met de bewoners en de lokale besturen. Het kan gelden voor het gehele patrimonium van een SHM of voor een gedeelte ervan. De afdeling Woonbeleid staat in voor de beoordeling en kan desgevallend die toewijzingsbevoegdheid in trekken. In het kader van de reorganisatie van de Vlaamse overheid zullen aan de VHM en aan de administratie afgeleide taken worden gegeven. Een deel van de controletaken zal uitgeoefend worden door de administratie.

Er zijn minimale regels die zeker in het toewijzingsreglement moeten worden opgenomen. Er moet aandacht zijn voor preventieve maatregelen voor de realisatie van de leefbaarheid, voor sociale vermenging en rationele bezetting, voor de versterking en ondersteuning van sociale netwerken, informatie aan en participatie van bewoners, enzovoorts.

In artikel 7 worden een aantal afwijkingen opgenomen. Afwijkingen kunnen worden toegestaan op vraag van de verhuurder aan de VHM. Afwijkingen van de inkomensvoorwaarde worden niet aanvaard, tenzij bijvoorbeeld ingeval van brand of natuurramp. De afwijkingen kunnen enkel individueel worden toegestaan. Belangrijk is tevens dat het OCMW een afwijking kan vragen voor een dakloze. Ten slotte kan de kandidaat-huurder zelf een afwijking vragen aan de VHM als de SHM dat niet doet.

Artikel 9 regelt de huurovereenkomst. Wanneer het gaat om een inkomen van minder dan 540.100 frank is er steeds bemiddeling van het OCMW.

De berekeningsprincipes voor de huurprijs (artikelen 10 tot 20) blijven ongewijzigd. De berekeningsmarge werd wel enigszins verruimd en de berekeningsformule van de inkomenscoëfficiënt werd aangepast aan de verhoogde inkomensgrenzen. Het belangrijkste element in de huurprijsberekening is de basishuurprijs. Die wordt autonoom door elke SHM vastgesteld binnen de marge van 3 en 9% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De huurprijsbepaling wordt momenteel sterk beïnvloed door de financiële situatie van de SHM en de koopkrachtsituatie van haar huurderspopulatie. In die zin is de uitbouw van een solidariteitsfonds in de nabije toekomst heel belangrijk.

Het totaal van de reële huurprijzen mag niet meer zijn dan 5,5% van de globale geactualiseerde kostprijs van het huurpatrimonium. Indien men een positieve resultatenrekening heeft is er de mogelijkheid om tegemoetkomingen te verschaffen aan behoeftige huurders of aan personen die ingevolge renovatie verhuizen. Bovendien kan men er collectieve voorzieningen mee uitbouwen in functie van de leefbaarheid, de integratie en de aanmoediging van een rationele bezetting.

Er wordt met het sociale-huurbesluit dus een totaalpakket aan instrumenten aangeboden aan de SHM's om zelf te corrigeren waar dat nodig is, schrijnende toestanden aan te pakken, enzovoorts.

Nog te nemen initiatieven

Er dienen nog een aantal uitvoeringsbesluiten te worden uitgevaardigd. Vóór 1 april 2001 moet het solidariteitsfonds worden opgericht. Ten slotte zullen er specifieke maatregelen getroffen worden om tegemoet te komen aan de problematiek van de concentratie van lage inkomens in sommige SHM's en wooncomplexen.

II. Bespreking

De heer Dirk De Cock : Ik vind het heel positief en innovatief dat bij de rationele bezetting rekening wordt gehouden met kinderen die niet permanent in een gezin verblijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om bezoekrechten, co-ouderschap, geplaatste kinderen enzovoorts. Dat kan vanuit sociaal oogpunt alleen maar worden toegejuicht.

Kan de minister een overzicht geven over hoe op het werkveld de omschakeling naar het nieuwe sociale-huurbesluit is verlopen ?

Recent nog werd in deze commissie geopperd dat de verhoging van de inkomensgrenzen en de daaraan gekoppelde wijziging van de inkomenscoëfficiënten nefaste gevolgen zou hebben voor de laagste inkomensgroepen, toch de doelgroep bij uitstek in de sociale huisvesting. Hoe kan dat eventueel opgevangen worden ?

Heeft de minister zicht op de staat van het patrimonium van de SHM's ? In welke mate is er nood aan renovatiewerken en welke zijn daarvan de gevolgen op korte termijn inzake de evolutie van de huurprijzen ?

In het nieuw sociale-huurbesluit wordt gewag gemaakt van het belang van de bewonersparticipatie in het kader van de leefbaarheid. Hoe wordt dit ter plaatse eigenlijk concreet georganiseerd ?

Een andere frappante wijziging betreft de bepalingen in verband met de gezinssamenstelling. Het nieuwe sociale-huurbesluit verplicht de huurder wijzigingen in de gezinssamenstelling aan de betrokken verhuurder te melden. In de tekst staat dat "elke andere wijziging in de gezinssamenstelling voorafgaand door de huurder aan de verhuurder ter goedkeuring moet worden voorgelegd". Wat wordt hier precies mee bedoeld ?

Mijn laatste vraag is geïnspireerd door opmerkingen van vooral ouderen van 70 jaar en meer. Wanneer die hun partner verliezen en er is nog een in-

wonend licht mentaal gehandicapt kind van intussen al ruim 30 of 40 jaar, lukt het niet om een sociale woning te verkrijgen. Die moeten dan een ADL-woning krijgen, maar die ressorteren onder het stelsel van de gehandicapten. In die zin moet men zich richten tot de minister van Welzijn. Bestaan er hieromtrent afspraken ? Op basis van welke criteria maakt men een onderscheid tussen types van handicap ? Zijn de ADL-woningen enkel bestemd voor fysiek gehandicapte personen of is er ook een mogelijkheid om licht psychisch gehandicapte personen te laten genieten van de voorrangsregels van het gehandicaptenbeleid ?

Mevrouw Hilde De Lobel : Ik denk dat het nieuwe besluit een aantal belangrijke innovaties ten goede bevat. Anderzijds worden er wegen bewandeld die ons terug op glad ijs brengen. Veel problemen hebben te maken met het tekort aan sociale woningen. Er zijn slechts 125.000 sociale huurwoningen en ruim 60.000 wachtenden. Het is dan moeilijk om een goede verdeling te doen van het te veel en het te weinig.

Mijnheer de minister, u hebt gesproken van een sociale mix en een rationele bezetting. Ik ben het daar volledig mee eens. Ik sta ook achter uw beschouwing dat bepaalde wijken een veel te hoge concentratie van mensen die zich in de marginaliteit bevinden, aantrekken. Dat heeft inderdaad onleefbaarheid in bepaalde woonblokken en wijken tot gevolg. Het nastreven van een sociale mix leidt er dan wel toe dat er mensen worden aangetrokken die zuiver financieel gezien niet tot de meest behoeftigen kunnen worden gerekend. Dat maakt dat er in de groep wachtenden veel mensen zitten die een sociale woning materieel gezien veel harder nodig hebben. Het probleem is hier dus dat men een keuze moet maken uit 2 kwalen. Ik heb hier zelf ook geen antwoord op.

In de steden zijn er oudere mensen die al heel lang een sociale woning betrekken, dit op basis van hun lagere inkomens en grotere gezinssamenstelling vroeger. Die mensen bezetten daardoor nu sociale woningen die eigenlijk veel te groot zijn. De minister gaf zelf aan dat de oplossing zou kunnen bestaan in een hogere huur, de aankoop of vertrek uit de sociale woning. In hoeverre is er hierbij sprake van vrijwilligheid ? Voor maatschappijen die in financiële moeilijkheden verkeren gaat het hier immers om zeer aantrekkelijke huurders : ze betalen meestal hogere huren en ze betalen ook regelmatig. Dergelijke maatschappijen zullen niet echt geneigd zijn om zulke mensen aan te zetten om weg te gaan want het zijn hun beste huurders. Zij zullen

die mensen verkiezen boven meer marginale groepen die minder huuropbrengsten garanderen.

De minister heeft gesteld dat in beginsel de chronologie van de inschrijving behouden blijft bij de toewijzing. Er komen echter zodanig veel afwijkingen dat diegene die braaf zijn chronologische beurt afwacht wellicht heel lang op zijn woning zal moeten wachten. Dat zal zeker het geval zijn in die gebieden waar er veel aanvragen zijn en waar de nood ook heel groot is. Personen die geen beroep kunnen doen op de afwijkingen zullen dus – zoals vroeger – heel lang op de wachtlijst blijven staan. Ik denk eigenlijk dat de hier aangebrachte problemen in de noodgebieden moeilijk zijn op te lossen, gewoon omdat het aanbod te klein is en de vraag te groot.

Mevrouw Veerle Heeren : Wat mij bijzonder interesseert is de mate waarin dit huurbesluit verschilt van het ingetrokken besluit van 11 mei 1999. Is het mogelijk om per artikel de wijzigingen weer te geven ?

Ik vind het wel heel spijtig dat het besluit zo laat gepubliceerd is, namelijk op 13 december 2000. De werking van de SHM's kennende, is het duidelijk dat die een aanlooptijd nodig hebben om hun werking op de nieuwe regeling af te stemmen.

Minister Johan Sauwens : De SHM's zijn tijdig op de hoogte gebracht, zowel via de VHM als via de regering op het ogenblik dat de regering het huurbesluit heeft goedgekeurd, namelijk op 20 oktober 2000.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik zou nu graag ingaan op een aantal artikelen van het huurbesluit om wat meer duidelijkheid te krijgen. In artikel 1 wordt een definitie van de verhuurder gegeven. Die wordt beperkt tot de VHM en de SHM's. In artikel 91 van de Vlaamse Wooncode is nochtans aangegeven dat het sociale-huurbesluit ook van toepassing zou moeten zijn op gesubsidieerde woningen die verhuurd of onderverhuurd worden door het Vlaams Woningfonds, de gemeente, het OCMW of de sociale-verhuurkantoren.

Minister Johan Sauwens : Ik zou graag op dit soort punctuele vragen onmiddellijk antwoorden. Er komt een specifiek besluit voor de sociale verhueringen door gemeente en OCMW. Ook de Domus-Flandriaproblematiek zal daarin worden opgelost. In het huidige sociale-huurbesluit gaat het enkel om de verhueringen door de VHM en de SHM's.

Mevrouw Veerle Heeren : Impliceert dat dan dat u de Vlaamse Wooncode zal aanpassen ?

Minister Johan Sauwens : Neen. Het gaat om de uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Er zullen in de nabije toekomst – in principe nog voor het zomerreces – wel enkele wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode worden voorgesteld, maar dat is dan om andere redenen.

Mevrouw Veerle Heeren : Uit artikel 2 blijkt dat inzake personen ten laste een bedrag van 50.000 frank per persoon wordt aangerekend. Dat is eigenlijk de helft van de verhogingen zoals ze van toepassing zijn in het leningsbesluit. Het bedrag staat ook niet echt in verhouding tot de lasten die ermee gepaard gaan. Was er een bepaalde reden om het bedrag voor de personen ten laste op 50.000 frank te zetten ?

Minister Johan Sauwens : Dat bedrag is voorgesteld door de voorbereidende werkgroep.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik zou toch graag een antwoord krijgen op mijn vragen. Desnoods som ik mijn vragen op en kan de minister een schriftelijk antwoord geven.

In artikel 3 gaat het over het toezicht door de opdrachthouder. In artikel 7 is er sprake van beheersovereenkomsten. De opdrachthouders en de beheersovereenkomsten zijn echter nog niet geconcretiseerd. Wie oefent momenteel dan het toezicht uit ? Hoeveel staat het nu eigenlijk met de beheersovereenkomsten ? Dat dossier is immers al enkele jaren in voorbereiding.

Minister Johan Sauwens : Wat de beheersovereenkomsten betreft, wacht men eerst op de concretisering van de operatie "Beter bestuurlijk beleid", dit wil zeggen op de reorganisatie van de Vlaamse overheid. In dat kader zullen er bepaalde types van verzelfstandiging decretaal worden uitgewerkt. Die verzelfstandiging zal ook op de huisvestingssector van toepassing zijn. De implementatie van de oefening "Beter bestuurlijk beleid" voor de huisvestingssector zal klaar zijn voor het zomerreces.

De controles worden momenteel uitgevoerd door de commissarissen. Als er geen commissaris meer is – wat in sommige maatschappijen het geval is – gebeurt de controle rechtstreeks door de VHM. De opdrachthouders zullen nog voor het zomerreces worden aangeduid.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik stel toch vast dat die opdrachthouders nu al vermeld worden in het so-

ciale-huurbesluit dat intussen al van toepassing is. Ik hoop dat die aanduiding wat sneller kan gebeuren dan vlak voor het reces, want dan spreken we toch al over een periode van 6 maanden.

Wat de beheersovereenkomsten betreft, begrijp ik dat de minister een en ander in zijn totaliteit wil kaderen. Toch wil ik aangeven dat de onrust bij het personeel van de VHM zeer groot is. Hopelijk heeft men geen half jaar nodig om voor die mensen duidelijkheid te brengen.

In artikel 4 dat over de toelatingsvoorwaarden handelt, zegt u dat er een controle zal gebeuren op eigendommen in het buitenland. Hoe zal dat in de praktijk gebeuren ? Wat is de stok achter de deur die door de SHM's kan worden gehanteerd ?

De minister heeft ook over de campingbewoning gesproken. Doordat de uitdoving van de permanente campingbewoning verbonden werd met de publicatie van het sociale-huurbesluit, heeft men die campingbewoning in de tijd eigenlijk langer laten duren. Het was nog de verdienste van de heer Leo Peeters, voormalig minister van Huisvesting, om de permanente campingbewoners zo snel mogelijk toe te laten tot de sociale-huisvestingssector.

Minister Johan Sauwens : Er werd vastgesteld dat de plaats van de permanente campingbewoners die de camping verlieten en toegang kregen tot de sociale huisvesting, onmiddellijk werd ingenomen door nieuwe permanente campingbewoners. In die zin wordt er nu opnieuw aan de regering gevraagd om de permanente campingbewoning toe te laten. Die problematiek is dus zeker nog niet opgelost.

Wat de eigendommen in het buitenland betreft, zal er gewerkt worden met een verklaring. Men zal moeten verklaren dat men in het buitenland geen eigendommen heeft. Indien achteraf blijkt dat er wel eigendommen zijn, dan is er sprake van fraude en zal er onmiddellijk moeten worden opgetreden.

Van sociale fraude is er ook sprake als er geen correcte gezinssamenstelling wordt opgegeven of als belangrijke wijzigingen in dat verband niet worden doorgegeven. Dat is uiteraard niet correct en ook de buurtbewoners aanvaarden dat niet. Het is aan de SHM's zelf om die regels correct toe te passen en ze krijgen ook de mogelijkheid om een en ander wat nadrukkelijker op te volgen. Men moet over alle gegevens kunnen beschikken om de huurprijzen op een billijke en sociaal correcte manier te berekenen.

De heer Herman De Loor : Heeft mevrouw Heeren misschien concrete aanwijzingen dat er mensen zijn die bezittingen hebben in het buitenland en hier hun intrek hebben genomen in een sociale woning ? Als ik daar kennis van zou hebben, zou ik dat alleszins signaleren.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik wil daarover nu niet uitweiden. Ik zeg enkel dat het bijzonder moeilijk is voor de SHM's om de aanwezigheid van buitenlandse bezittingen te controleren.

Het principe van de rationele bezetting vind ik heel goed. Hoe moet men dan echter omgaan met situaties als echtscheiding, co-ouderschap, enzovoort. Stel bijvoorbeeld dat een gezin met drie kinderen uit elkaar gaat en kiest voor een co-ouderschap, waarbij de kinderen de ene week bij de vader en de andere bij de moeder zijn. Hoe wordt dan het principe van de rationele bezetting ingevuld ?

Minister Johan Sauwens : Dergelijke situaties kunnen mee in rekening worden gebracht door de SHM's. Zij moeten dan wel de juiste gezinssituatie kennen.

Mevrouw Veerle Heeren : Stel dat beide partners aanspraak kunnen maken op een sociale woning. De ene week zorgt de man voor de drie kinderen en de andere week de vrouw. Wordt de woning dan toegewezen aan één van beide partners of kunnen beiden aanspraak maken op een sociale woning met drie kamers ? Is dat laatste geval ook in overeenstemming met het principe van de rationele bezetting ? Om de week is dan immers één woning grotendeels onbezet.

Minister Johan Sauwens : Volgens het sociale-huurbesluit kan de SHM met dergelijke situaties rekening houden en kan dit dus toegelaten worden. Er wordt dus een stuk flexibiliteit ingebouwd tegenover het vroegere systeem. Het betekent wel een grotere verantwoordelijkheid voor de SHM's.

Mevrouw Veerle Heeren : In artikel 7 is er sprake van mogelijke afwijkingen. Er wordt expliciet gesproken over brand en natuurrampen. Was het niet beter geweest om die afwijkingen wat ruimer te omschrijven ? Er zijn immers veel situaties die zich kunnen voordoen, bijvoorbeeld ontploffingen, onbewoonbaarheid door een ongeval, enzovoorts.

Minister Johan Sauwens : Er wordt inderdaad gesproken over brand en natuurrampen, maar dat moet bij wijze van voorbeeld worden begrepen. Er is een algemene afwijkingmogelijkheid op basis

van onvoorziene gebeurtenissen. Indien er een catastrofe gebeurt die geen natuurramp of brand is, beschikt de SHM ingeval van een onvoorziene gebeurtenis toch over een afwijkingsmogelijkheid.

Mevrouw Veerle Heeren : Artikel 9 heeft betrekking op herhuisvesting. Welke zijn de financiële voorwaarden die aan de herhuisvesting gekoppeld zijn ?

Minister Johan Sauwens : In artikel 9, § 2 wordt aan de SHM's iets meer mogelijkheden gegeven om huurders een andere woning te doen aanvaarden. Hier speelt het algemeen belang. Men moet toch zijn patrimonium kunnen renoveren. De huurprijs voor de geherhuisveste betrokkenen blijft in principe dezelfde, want die wordt opgemaakt op basis van de gezinssamenstelling en het inkomen.

Mevrouw Veerle Heeren : In artikel 23 gaat het over de sociale fraude. Kan de minister toelichten welke instrumenten er zijn om sociale fraude tegen te gaan ?

De heer Frans Mabilde, kabinetsadviseur : Er kan zich een probleem stellen met de zogenaamde bijwoning die niet aangegeven wordt. Het betreft hier een oud probleem. Om het ten gronde op te lossen zijn de nodige instrumenten eigenlijk niet voorradig. In de werkgroep is er geopperd om controleurs aan te stellen die de bevoegdheid zouden hebben om ter plaatse vaststellingen te doen. Maar eigenlijk kan een SHM wat dat betreft ook gebruik maken van de diensten van de gemeente, die politionele vaststellingen kan verrichten. Op basis daarvan kan men dan de huurprijsberekening aanpassen aan de reële bezetting van die woning.

Men kan echter moeilijk verwachten dat men alleen in de sociale huisvesting de problematiek van de sociale fraude zou oplossen. De SHM's krijgen nu iets meer mogelijkheden om maatregelen te treffen tegen sociale fraude of tegen onwillige huurders. Ingeval van valse verklaringen kan men zelfs tot opzegging overgaan. We zijn er ons wel van bewust dat het moeilijk blijft om sociale fraude op te sporen. De SHM's moeten zich alleszins inspannen om over de juiste gegevens te beschikken, zodat de huurprijs op een correcte manier kan worden berekend.

Mevrouw Veerle Heeren : Dat probleem is natuurlijk niet nieuw. Waarom werd de mogelijkheid van het inschakelen van sociale inspecteurs niet weerhouden ?

Minister Johan Sauwens : Men moet toch opletten dat men geen aparte sociale en andere diensten per sector gaat uitbouwen. Daarvoor bestaan er al andere instanties, bijvoorbeeld het OCMW. Het lijkt me ook niet aangewezen om in de sector van de sociale huisvesting een soort sociale politie uit te bouwen. Andere instanties zijn meer geëigend om controles te verrichten. De sociale fraude heeft uiteraard te maken met de cumulatie van inkomens die op een bepaald ogenblik ontstaat. Dat kan dan een weerslag hebben op de vraag of men in aanmerking komt voor een sociale woning en op de huurprijsberekening.

In het sociale-huurbesluit krijgen de SHM's nu veel meer dan vroeger de mogelijkheid om zich rechtstreeks te wenden tot de diensten van Financiën, tot de gemeenten en tot het Rijksregister. Op die manier kan er rechtstreeks informatie worden ingewonnen.

De heer Frans Mabilde, kabinetsadviseur : Het dossier inzake de toegang tot het Rijksregister voor de SHM's is nu zo goed als rond.

Mevrouw Veerle Heeren : Het berekenen van de huurprijs brengt voor de SHM's heel wat formaliteiten met zich mee. Hiervoor moet veel personeel worden ingezet. Allerlei documenten moeten worden opgevraagd ter staving van het inkomen. Is er ooit gedacht aan het inrichten van een centraal register ?

Minister Johan Sauwens : Men moet er rekening mee houden dat de sociale zekerheid nog steeds een federale bevoegdheid is. Men zou de bestaande gegevensbanken ook ter beschikking kunnen stellen van andere actoren, dit vanuit een algemene openbare opdracht. Dan moet ook de discussie over de problematiek van de privacy gevoerd worden. Het is alleszins een feit dat de SHM's door de steeds sneller wisselende gezinssamenstelling onder constante druk staan. Op een bepaald ogenblik werd voorgesteld om twee- of driejaarlijks verificaties uit te voeren. De SHM's gaven er echter de voorkeur aan om voortdurend de mogelijkheid te hebben om de gegevens aan te passen. Anders dreigen ze veel huurinkomsten te verliezen.

Mevrouw Veerle Heeren : Het aspect leefbaarheid dat nu is ingebouwd in het sociale-huurbesluit, is een belangrijke vernieuwing. Dat is zeker het geval voor de SHM's die in het verleden de leefbaarheid hebben verwaarloosd. Gelukkig zijn er ook veel SHM's die op dat vlak baanbrekend werk hebben verricht en een voorbeeldfunctie hebben.

De SHM's staan inzake de leefbaarheid voor een grote uitdaging. Het maatschappelijk gegeven is sterk veranderd en er is een vraag naar meer sociale begeleiding door de SHM's. Hoe zal daaraan een financiële invulling worden gegeven, eventueel in samenspraak met het departement Welzijn ? Ik heb er geen enkel probleem mee dat de lat voor de SHM's hoog wordt gelegd. Dat wil dan ook zeggen dat men bij de aanwerving van personeel aangepaste criteria moet hanteren. De band met onder meer het OCMW moet worden geoptimaliseerd. Er is ook het idee van het lokaal overleg. Hoe zal een en ander zich op het werkveld moeten verhouden ?

Minister Johan Sauwens : Ik denk dat we deze discussie opnieuw kunnen voeren op het ogenblik dat er meer duidelijkheid is over de wijze waarop het solidariteitsfonds zal worden uitgebouwd. Er zijn nu rijke en meer behoeftige SHM's. Ik wil hier wel een zekere voorzichtigheid aan de dag leggen want er zijn maatschappijen die een gezond beleid hebben gevoerd terwijl dat bij andere minder het geval was. Het is zeker niet de bedoeling om bij bepaalde maatschappijen de reserves weg te halen om ze elders aan te wenden.

Het solidariteitsfonds zal gedoseerd opgebouwd moeten worden. In de begroting en het recente verzameldecreet zijn een aantal uitgaven en stimuli voorzien om extra inspanningen te doen. Ook in het kader van de projectsubsidieering zijn er extra betoelagingen mogelijk met het oog op investeringen. Verder zal ook het Sociaal Impulsfonds worden geëvalueerd en geheroriënteerd.

Hoe zal het leefbaarheidsplan in concreto door de SHM's uitgewerkt worden ? Dat is eigenlijk een vraag waarop vandaag niemand kan antwoorden. Wat ik wel wil doen is aan de SHM's een aantal goede en minder goede voorbeelden ter beschikking stellen. Er zijn vandaag goedwerkende maatschappijen met uitstekende projecten maar er zijn zeker ook een aantal probleemsituaties. Het zou trouwens goed zijn om met de commissie eens een werkbezoek te brengen aan een aantal projecten.

Het sociale-huurbesluit reikt de SHM's ook inzake de leefbaarheid een aantal extra instrumenten aan waarover men vroeger niet beschikte. Op die manier moet men meer maatwerk kunnen afleveren, aangepast aan wat de bewoners willen. De bewoners moeten dus bij de werking worden betrokken. Inzake leefbaarheid moet men er vooral voor zorgen dat er een positiever klimaat gaat heersen. De concrete uitwerking zal echter niet centraal gebeu-

ren. Men krijgt de nodige instrumenten om het zelf te doen. Dat is eigenlijk de essentie.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijn laatste vraag gaat over de problematiek van het solidariteitsfonds. Ik heb niets tegen het solidariteitsprincipe maar het kan toch niet de bedoeling zijn dat de maatschappijen die in het verleden goed werkten hiervan het slachtoffer zullen worden. Momenteel worden alle Vlaamse SHM's geconfronteerd met dalende inkomsten. De werking van de SHM die een bijdrage ontvangt uit het solidariteitsfonds, zal heel goed op haar efficiëntie moeten worden gecontroleerd. Het is niet de bedoeling om bepaalde SHM's met de vinger te wijzen, maar het zou toch niet correct zijn dat de efficiënt werkende maatschappijen nu moeten opdraaien voor minder goed geleide SHM's.

Minister Johan Sauwens : Ik ben het daar volledig mee eens. Er zal alleszins worden gewerkt met objectieve parameters.

De heer Jacky Maes : De basishuurprijs zou autonoom worden vastgesteld door de SHM's in een vork tussen de 3 en de 9% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Vroeger was dat tussen 3 en 7%. Hoe reageren de SHM's op dat gegeven ? Maakt men hiervan gebruik om de huurprijzen spectaculair te verhogen ? Ik neem aan dat de minister hier niet onmiddellijk op kan antwoorden. Het zou wel interessant zijn om een nota te krijgen over de wijze waarop de SHM's hierop gereageerd hebben.

Ik heb nog een bedenking in verband met de woningen die in het kader van Domus Flandria werden opgericht. Die woningen vallen nog steeds onder de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994. Dat betekent eigenlijk dat er binnen dezelfde SHM verschillende regelingen moeten worden gehanteerd in verband met de inkomensvoorwaarde, de eigendomsvoorwaarde en de huurprijsberekening. Hierbij worden er op het werkveld grote vraagtekens geplaatst. Men zal verschillende registers en computerprogramma's moeten bijhouden. Ook in de communicatie met de huurders zal dat verschil moeilijk uit te leggen zijn. Het gaat tenslotte om dezelfde maatschappij en dezelfde woning, maar toch worden er verschillende huurprijsberekeningen gehanteerd. Is de minister bereid op deze situatie te reageren ?

Ten slotte ben ik een beetje geschrokken van de bemerking van de minister inzake het ontstaan van nieuwe permanente campingbewoning. De rol en verantwoordelijkheid van de gemeentebesturen is op dat vlak zeer groot. Het zou goed zijn om de ge-

meentebesturen daar ook op te wijzen. Ik vind het heel positief dat voor de permanente campingbewoning een voorrangsregeling werd uitgewerkt, maar dat moet dan wel aan een uitdovingsscenario worden gekoppeld. Mijn vraag is dan ook de volgende : in hoeverre er wordt gebruik gemaakt van de voorrangsregels ? Allicht zal dat verschillen van regio tot regio en van gemeente tot gemeente. Het zou goed zijn, indien de commissieleden daarover cijfergegevens kunnen ontvangen.

Minister Johan Sauwens : Op uw laatste technische vraag zal ik u een schriftelijk antwoord bezorgen. De VHM houdt de gegevens bij van het aantal campingbewoners dat van de voorrangsregels gebruik maakt. Ik zou de heer Mabilde willen vragen om toe te lichten hoe de SHM's omgaan met de nieuwe mogelijkheden inzake huurprijsberekening.

De heer Frans Mabilde, kabinetsadviseur : Op dit ogenblik zijn de meeste nieuwe basishuurprijzen voor goedkeuring ingediend bij de VHM. De wijziging van de formule voor de berekening van de inkomenscoëfficiënt heeft inderdaad tot gevolg dat men de basishuurprijs moet verhogen indien men zijn inkomsten op hetzelfde peil wil houden. Dat gegeven was bekend bij de SHM's. De bedoeling van het nieuwe besluit was niet om de inkomsten van de SHM's op te drijven, maar ook niet om minder inkomsten te genereren. Het moest een zo neutraal mogelijke operatie zijn. De wijziging van de formule voor de berekening van de inkomenscoëfficiënt was nodig omwille van de wijziging van de maximum inkomensgrenzen. In bepaalde gevallen zijn die opgetrokken tot 1,2 miljoen frank. Men heeft de inkomenscoëfficiënt dus om technische redenen moeten aanpassen.

Uit de informatie die ik vanuit de VHM krijg, blijkt dat de meeste maatschappijen de nieuwe regels vrij correct toepassen. Sommige maatschappijen kenden of kennen wel het probleem van de halve basishuur die moet aangerekend worden. De overgrote meerderheid van de SHM's hebben de mogelijkheid om daar zelf aan tegemoet te komen, dit ook ingevolge een nieuwe bepaling in het sociale-huurbesluit. De SHM's kunnen immers tegemoetkomingen geven aan hun meest behoeftige huurders. We spreken dan van inkomens van minder dan 251.000 frank per jaar. De meeste maatschappijen kunnen de problemen dus zelf de baas. Enkel in die maatschappijen die in de rode cijfers zitten is dat niet het geval. Daar moet de problematiek in zijn geheel worden bekeken.

Dat is de situatie op dit ogenblik. Er worden nu nog een aantal aspecten van het sociale-huurbe-

sluit verder uitgewerkt. Dat is bijvoorbeeld het geval met het solidariteitsfonds, dat de onderlinge solidariteitsbetrekkingen regelt tussen de maatschappijen. Men mag hiervan geen wonderen verwachten. Stel dat alle SHM's hun inkomsten zien verminderen, dan zal het solidariteitsfonds al snel op droog zaad komen te zitten.

Via het decreet houdende diverse bepalingen werden er wijzigingen aangebracht aan de Vlaamse Wooncode, waardoor het in de toekomst mogelijk wordt om aan de maatschappijen een op de huurder – en niet op de woning – gerichte tussenkomst te verlenen. Men zal dan op basis van de inkomens-toestand van individuen binnen de maatschappij extra tegemoetkomingen kunnen verlenen. Op die manier wil men beletten dat SHM's met veel huurders met lage inkomens voor alle huurders de huurprijzen moeten optrekken via een aanpassing van de basishuurprijzen.

Wij verwachten binnenkort een verslag van de VHM over de manier waarop de SHM's in de praktijk zijn omgegaan met de aanpassing van de huurprijzen. Dan pas zullen wij echt kunnen zien of men in bepaalde omstandigheden niet heeft overgedreven. In elk geval blijft het ook nu zo dat de VHM als toezichhoudende overheid over de SHM's een oogje in het zeil moet houden op de verrichtingen van de maatschappijen. Indien die binnen de grenzen van de redelijkheid blijven kan er een goedkeuring volgen; in het andere geval moet de VHM logischerwijze ingrijpen.

De heer Jacky Maes : Het zou goed zijn dat men dat verslag van de VHM ook aan de commissieleden zou bezorgen. Dan kan men oordelen of de regels overal op dezelfde manier worden toegepast.

De heer Herman De Loor : Ik wil niet vooruitlopen op het verslag van de VHM, maar ik ben wel een beetje verontrust door de persberichten over de huurachterstallen. Nu men vanaf 1 januari 2001 de basishuurprijs verhoogd heeft, maak ik mij zorgen dat die achterstallen in de toekomst nog zullen oplopen.

Minister Johan Sauwens : In principe zal de reële huurprijs niet stijgen maar wel de basishuurprijs. Voor de huurders zou het een neutrale operatie moeten zijn. Er is enkel een probleem in sommige SHM's met veel lage inkomens. Ik zal die problematiek nauwgezet opvolgen en ook de commissie op de hoogte houden.

Er is inderdaad een stijging van de huurachterstallen, maar men moet dat toch enigszins relativiseren.

Er is sprake van huurachterstallen van 2,5% op de totaal betaalde huur. Voor private verhuurkantoren liggen die achterstallen dikwijls dubbel zo hoog. Het is zeker niet zo dat als gevolg van het nieuwe huurbesluit de huurprijzen zodanig zullen stijgen dat de huurachterstallen zullen blijven oplopen. Als bepaalde maatschappijen een dergelijke situatie creëren, zal daartegen opgetreden worden.

De heer Herman De Loor : Ik zou toch willen aandringen dat de SHM's vlug een duidelijke situatie zouden creëren.

De heer Marcel Logist : Ik heb enkele bedenkingen bij artikel 7 dat handelt over de afwijkingen die kunnen worden toegestaan. Ik stel vast dat verschillende SHM's nog steeds nalatig zijn op het vlak van de communicatie met de kandidaat-huurders. Daarom zouden de SHM's die afwijkingen toepassen dat best communiceren naar alle kandidaat-huurders. Momenteel loopt op dat vlak een en ander mis. Ik zou willen vragen dat de SHM's in dergelijke gevallen op een eenvormige wijze met de kandidaat-huurders communiceren.

Een tweede bemerking heeft betrekking op de zorg voor de leefbaarheid. Er zal daaromtrent in de toekomst overleg moeten worden gepleegd met de gemeenten en OCMW's, hetgeen zeer belangrijk is. De plaatselijke autoriteiten moeten inderdaad betrokken worden als er een project wordt opgestart.

Minister Johan Sauwens : Ik ben akkoord met beide opmerkingen. We moeten beletten dat we terug in de fouten van vroeger – de vriendjespolitiek en de willekeur – vervallen. Een open communicatie is daarvoor de beste waarborg.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik heb nog een vraag over de huurprijsberekening. Ik blijf dat een ingewikkelde aangelegenheid vinden. Kan ten behoeve van het verslag aan de hand van enkele voorbeelden het systeem van de huurprijsberekening uitgelegd worden ?

De heer Frans Mabilde, kabinetsadviseur : Ik ben er mij van bewust dat het om een complexe berekening gaat. Ik moet u zeggen dat de deelnemers aan het voorbereidende overleg hebben gevraagd om aan de huurprijsberekening niet te veel te wijzigen.

Minister Johan Sauwens : We zullen enkele praktijkvoorbeelden aan het verslag laten toevoegen.

Mevrouw Dominique Guns : Zou men met betrekking tot de huurachterstallen niet kunnen denken

aan een domiciliëringsopdracht ? Ik denk hierbij niet in eerste instantie aan de belangen van de maatschappij maar wel aan die van de huurder. Als men enkel van het bestaansminimum moet leven komt de betaling van de huishuur vaak op de laatste plaats. Naar aanleiding van de SIF-werkbezoeken van de commissie is vaak gebleken dat bepaalde mensen vooral bezig zijn met de vraag waar zij onderdak kunnen vinden. Dankzij een domiciliëringsopdracht hebben zij tenminste de garantie dat zij een dak boven het hoofd hebben.

Minister Johan Sauwens : Ik denk niet dat we dat zomaar kunnen opleggen. Veel maatschappijen stellen het wel voor aan hun huurders en op veel plaatsen gebeurt het ook in de praktijk. Voor de meest behoeftigen is er OCMW-begeleiding en het OCMW betaalt dan de huur rechtstreeks aan de maatschappij. Hoewel we het wellicht niet kunnen opleggen, lijkt het me wel een gezonde praktijk en kan het helpen om het budget beter te beheren.

Mevrouw Dominique Guns : In Frankrijk wordt de domiciliëringsopdracht nochtans wel toegepast. Zelfs de particuliere verhuurders geven daar de voorkeur aan bestaansminimumtrekkers omdat ze dan zeker zijn dat de huur geregeld gestort wordt. Verder wil ik opmerken dat er zich met betrekking tot de budgetbegeleiding toch enkele problemen stellen. Dat blijkt althans uit dossiers waarmee ik op de rechtbank wordt geconfronteerd. De personen in kwestie zijn bereid om voor een aantal maanden de budgetbegeleiding te volgen. Sommigen beschikken echter over een zeer beperkt leefgeld zodat ze na een tijdje afhaken. Op die manier kan men die mensen niet blijvend begeleiden. In die zin zou een verplichte domiciliëringsopdracht toch nuttig zijn.

Minister Johan Sauwens : Ik zal de wettelijkheid van een eventuele verplichting laten onderzoeken. Het zou desgevallend een element van de nieuwe type-huurovereenkomst kunnen worden. De problematiek kan ook aan bod komen op het ogenblik dat het systeem van de huursubsidies wordt verfijnd.

Ik wil ten slotte nog even reageren op een aantal tussenkomsten waarop ik nog geen antwoord heb gegeven. Wat de staat van de woningen betreft, is het zo dat de VHM een inventaris opmaakt van het gehele patrimonium. Dat is ook belangrijk voor de budgettering van de renovatiekosten. Die inventaris zou nog dit jaar moeten worden afgerond.

De ADL-woningen voor gehandicapten worden gebouwd op basis van investeringsbeslissingen die

genomen worden door de minister van Welzijn. Er is wel degelijk een raakvlak tussen sociale huisvesting en welzijn. Ik ken zelf een aantal projecten waarbij een aantal kleinere woningen worden gebouwd voor bejaarden. Op die manier leunt men eigenlijk dicht aan bij de service-flats. Er is overleg met de minister van Welzijn om na te gaan hoe eventueel budgetten kunnen worden samengebracht met het oog op gezamenlijke projecten.

Het verplicht opleggen van bepaalde programma's aan de VHM, bijvoorbeeld inzake leefbaarheid, kan enkel gebeuren via een wijziging van de Vlaamse Wooncode.

Er werd hier gesteld dat men zich op glad ijs begeeft, omdat nu een aantal zaken mogelijk worden die dat vroeger niet waren. Dat is inderdaad ook zo. De Vlaamse regering wordt met hetzelfde fenomeen geconfronteerd in haar relatie met de gemeenten. De regering ziet de gemeenten als haar bevoorrechte partner. In dat kader zullen zij ook meer autonomie en hopelijk ook meer middelen kunnen krijgen. Dat brengt ook een grotere vrijheid mee om zaken te doen die men meent te moeten doen. Indien men vandaag de SHM's – op hun vraag trouwens – meer vrijheid geeft om hun opdracht waar te maken, dan betekent dat ook dat men de voogdij moet versoepelen.

We zullen de toepassing van de nieuwe regeling opvolgen, tijdig evalueren en desnoods aanpassingen doorvoeren. Momenteel echter ligt de bal duidelijk in het kamp van de SHM's. Ik ben ervan overtuigd dat daar de wil en de wijsheid aanwezig is om dat goed te doen. We zullen dat vanuit de VHM en de administratie zoveel mogelijk ondersteunen en de nodige communicatie daarover opbouwen. Daar waar het fout loopt zullen we moeten optreden.

De verslaggever,

Ann DE MARTELAER

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

BEREKENING VAN DE HUURPRIJS VOLGENS HET NIEUWE SOCIALE-HUURBESLUIT VAN 20 OKTOBER 2000

- * De kostprijzen van de woningen worden jaarlijks (vóór 1 juli) geactualiseerd op basis van coëfficiënten die rekening houden met de oprichtingskostprijs en de verouderingsgraad.
- * Er wordt jaarlijks voor elke woning een basishuurprijs (BH) vastgesteld die ligt tussen 3 % en 9% van de geactualiseerde kostprijs. De basishuurprijzen moeten door de VHM goedgekeurd worden. De totale huuropbrengst per maatschappij mag niet hoger zijn dan 5,5 % van de totale geactualiseerde kostprijs van haar huurpatrimonium.
- * Van elke huurder wordt de inkomenscoëfficiënt (IC) vastgesteld volgens de formule :

$$IC = \frac{I + 62.100}{651.300} (*)$$

waarbij I = inkomen verminderd met 39.100,- Bef voor elk van de eerste twee personen ten laste.

(*) deze bedragen gelden op 1/1/2001 (na indexatie)

- * Wat betaalt de huurder ? :
 - BH x Ic
 - verminderd met 20 % tot 50 % van de basishuurprijs naargelang aantal personen ten laste vanaf 3
 - maximaal 1/60 ste van het inkomen
 - nooit meer dan de normale huurwaarde
 - nooit minder dan de helft van de basishuurprijs, ongeacht het inkomen

BEREKEND VOORBEELD I

1.Gegevens :

Gezinsinkomen (inkomsten 1998) 294.262,- fr.

Personen ten laste : kinderen geen

gehandicapt + 66% 1

basishuurprijs (BH)	11.740,- fr.
---------------------	--------------

2. Berekening :

$$IC = \frac{294.262 + 62.100 - 39.100}{651.300} \quad 0,4871$$

IC x BH = 11.740 x 0,4871 5.719,- fr.

Vermindering voor kinderrijke gezinnen : geen

3. Begrenzungen :

1/60 inkomen = 4.904,- fr.

Halve basishuur = 5.870,- fr.

Normale huurwaarde = 16.360,- fr.

4. Te betalen huurprijs : **5.870,- fr.**

BEREKEND VOORBEELD III1. Gegevens :

Gezinsinkomen (1998)		430.109,- fr.
Personen ten laste :	kinderen	geen
	gehandicapt + 66%	geen
basishuurprijs (BH)		5.500,-fr.

2. Berekening :

$$IC = \frac{430.109 + 62.100}{651.300} \quad 0,7558$$

$$IC \times BH = 5.500 \times 0,7558 \quad 4.157,- \text{ fr.}$$

Vermindering voor kinderrijke gezinnen : geen

3. Begrenzungen :

1/60 inkomen = 7.169,- fr.

Halve basishuur = 2.750,- fr.

Normale huurwaarde : 8.200,- fr.

4. Te betalen huurprijs : **4.157,- fr.**
