

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



Zitting 2005-2006

20 juni 2006

**ONTWERP VAN DECREET**

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode**

**VOORSTEL VAN DECREET**

**– van de heer Roland Van Goethem, mevrouw Katleen Martens en de heer Jan Penris –**

**houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel voor sociale woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

**HOORZITTING**

**VERSLAG**

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen uitgebracht door mevrouw Dominique Guns**

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Jan Penris.

*Vaste leden:*

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Wim Van Dijk, Christian Verougstraete;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint.

*Plaatsvervangers:*

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Felix Strackx, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heer Marc Cordeel, mevrouw Hilde Eeckhout, de heer Gilbert Van Baelen;

de heren Dirk De Cock, Marcel Logist, Chokri Mahassine.

*Toegevoegde leden:*

mevrouw Mieke Vogels;

mevrouw Helga Stevens.

---

*Zie:*

**824** (2005-2006)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nrs. 2 en 3: Amendementen

**394** (2004-2005)

- Nr. 1: Voorstel van decreet

## INHOUD

	Blz.
I. Uiteenzetting door de vertegenwoordigers van VIVAS .....	4
I.1. Wat is VIVAS? .....	4
I.2. VIVAS en de Wooncode.....	4
I.3. De betaalbaarheid van sociale woningen .....	5
I.4. Bewonersparticipatie .....	5
I.5. Toegang tot sociale woningen .....	6
I.6. Proefperiode en sancties .....	6
I.7. Conclusies .....	7
II. Vragen van de leden .....	8
III. Uiteenzetting door de heer Geert Inslegers, vertegenwoordiger van het VOB .....	13
III.1. Positieve elementen .....	13
III.2. De proefperiode .....	13
III.3. Huurprijsberekening .....	14
III.4. Taalbereidheid .....	14
III.5. Domiciliefraude .....	15
III.6. Actieve openbaarheid .....	15
IV. Uiteenzetting door de heer Bennie Forier, vertegenwoordiger van de VVH .....	15
IV.1. Leefbaarheid.....	15
IV.2. Woonbegeleiding .....	16
IV.3. Taalbereidheid .....	16
IV.4. Uitvoeringsbesluiten .....	16
V. Uiteenzetting door de vertegenwoordigers van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen .....	17
V.1. Het Vlaams Netwerk.....	17
V.2. De opmerkingen van het Vlaams Netwerk .....	18
V.3. Definitie van huurder .....	18
V.4. Kwaliteitsvolle woning .....	19
V.5. Eenvoudige administratie .....	19
V.6. Proefperiode.....	19
V.7. Toewijzingsreglement en huurprijsberekening .....	19
VI. Vragen van commissieleden .....	20

Dames en Heren,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 1 en 6 juni 2006 een hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Gehoord werden: vertegenwoordigers van de Vereniging van Inwoners VAN Sociale woningen (VIVAS), het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen.

## I. UITEENZETTING DOOR DE VERTEGENWOORDIGERS VAN VIVAS

### I.1. Wat is VIVAS?

**De heer Robert Janssen** uit Genk: In juni 2003 vond in Antwerpen een ontmoetingsdag plaats van verschillende bewonersgroepen uit sociale woonwijken. Zij voelden snel de noodzaak aan om zich op Vlaams niveau te verenigen om gemeenschappelijke knelpunten, voorstellen en oplossingen meer kracht bij te zetten. Het is op dat moment dat VIVAS ontstond. VIVAS staat voor: Vereniging van Inwoners VAN Sociale woningen.

In januari 2004 werd een akkoord bereikt over de doelstellingen, de uitgangspunten en de structuur van de vereniging. De stuurgroep komt geregeld samen, zet de algemene beleidslijnen uit en bereidt de bewonerscongressen voor de sociale huurders voor. Lokale socialehuurdersgroepen vaardigen tot drie vertegenwoordigers af naar de stuurgroep. Zij worden vergezeld door een bewonersbegeleider.

De beginselverklaring van VIVAS werd op 5 maart 2005 goedgekeurd op een eerste bewonerscongres te Mechelen. Daar werden ook een voorzitter en twee medevoorzitters verkozen. Het congres werd bijgewoond door minister Marino Keulen, die de intentie uitsprak om de Vlaamse sociale huurders nauwer te betrekken bij het lokale en Vlaamse woonbeleid.

Het tweede bewonerscongres vond plaats op 19 november 2005. Op uitnodiging van de Huurdersadviesraad van socialehuisvestingsmaatschappij Nieuw Dak begaven 110 sociale huurders zich naar Genk. In werkgroepen werd gedebatteerd over verschillende

thema's. Een van de belangrijkste thema's was de Vlaamse Wooncode.

Het derde bewonerscongres, op 1 april 2006 in Gent, stond in het teken van de 'betaalbaarheid van sociale huisvesting'. Men begint binnen de groepen van sociale huurders de belangrijkheid van VIVAS wel degelijk aan te voelen: dat congres telde al 210 deelnemers, waarvan 180 sociale huurders.

De Vlaamse overheid nodigt VIVAS uit op inspraakvergaderingen over de wijziging van de Vlaamse Wooncode. In mei en in juni 2005 nam VIVAS aan dat overleg deel, met grondig voorbereide standpunten.

Momenteel bereikt VIVAS de volgende bewonersgroepen: PASH-Antwerpen, de Huurdersadviesraad van Genk, het Gents Netwerk van socialehuurdersgroepen, de Wijkwerking van Geel, SWAB (Samen werken aan de buurt) uit Mechelen en de Bewonersgroep Scheldekouter uit Ronse. We hebben ook verregaande contacten met bewonersgroepen uit Maasmechelen, Eeklo en Oostende.

VIVAS doet inspanningen om ook alloctonen en kansarme sociale huurders warm te maken voor bewonersparticipatie en te betrekken bij haar werking. Er zijn drie mensen met me meegekomen die bijna de beste boekhouders van Vlaanderen zijn: huisvrouwen moeten een budget kunnen beheren.

### I.2. VIVAS en de Wooncode

**Mevrouw Lea Mutsaerts** uit Antwerpen: VIVAS is heel tevreden dat bewonersparticipatie en betaalbaarheid, als bijzondere doelstellingen in de Vlaamse Wooncode vermeld staan. Het is goed dat de Wooncode ook aandacht heeft voor de leefbaarheid in de complexen en dat men bij toewijzing oog heeft voor de meest behoeftigen.

Maar in het ontwerp van decreet staan ook een aantal zaken die ons zeer bezorgd maken. Er is namelijk geen afdoend antwoord gekomen op de vraag naar de betaalbaarheid en de toegankelijkheid van de sociale huisvesting. Bovendien ademt dit ontwerp wantrouwen uit ten aanzien van de sociale huurder. Niet alle sociale huurders zijn potentiële overlastbezorgers die sanctionerend moeten worden aangepakt. Slechts een klein percent houdt zich niet aan de afgesproken

regels en voorschriften. Het ontwerp houdt ook geen erkenning in van het vele vrijwilligerswerk.

### I.3. De betaalbaarheid van sociale woningen

**Mevrouw Liliane Vets** uit Geel: VIVAS is zeer bezorgd over de betaalbaarheid van sociale woningen. Vooral voor gezinnen met lage inkomens wordt het steeds moeilijker om de hoge socialehuurprijzen te betalen. Uit eigen onderzoek blijkt dat socialehuurprijzen het afgelopen decennium sterker zijn gestegen dan de gezondheidsindex. Ook noodzakelijke renovaties van verouderde complexen leiden tot hogere, soms verdubbelde basishuurprijzen. Bovendien is er de regel dat iedere huurder minimaal de helft van de basishuur moet betalen. Vooral de lage inkomensgroepen betalen het gelag. Voor hen worden sociale woningen minder toegankelijk. Dat vindt VIVAS onaanvaardbaar.

In de aangepaste Vlaamse Wooncode interpreteert de Vlaamse Regering betaalbaarheid vanuit het oogpunt van grond-, fiscaal en welzijnsbeleid, maar ze denkt niet aan de financiële draagkracht van de (potentiele) huurders. Arme gezinnen moeten nu soms tot de helft van hun inkomen besteden aan de huur van hun sociale woning, terwijl voor andere huurders de prijs beperkt wordt tot een vijfde van hun maandinkomen. Hoe lager het inkomen van een sociale huurder, hoe groter het deel van zijn inkomen dat hij moet besteden aan de betaling van zijn huur.

Het thema van het laatste VIVAS-bewonerscongres luidde: 'Sociaal wonen moet betaalbaar blijven'. 180 sociale huurders keurden vijf resoluties goed. Ik lees ze even voor:

“1. De jaarlijkse stijging van de basishuurprijzen van sociale huurwoningen mag bij normale verhuring nooit hoger zijn dan de stijging van de gezondheidsindex voor dezelfde periode.

2. De effectief te betalen sociale huurprijs moet gekoppeld blijven aan het inkomen van de sociale huurder en zijn/haar gezin.

3. Niet het netto belastbaar inkomen van de sociale huurder maar wel zijn/haar reëel besteedbaar inkomen moet als grondslag gelden voor de berekening van de effectief te betalen huurprijs. In het nieuwe socialehuurbesluit moet een lijst worden opgenomen van uitgaven die in mindering mogen worden

gebracht voor de berekening van zijn/haar reëel besteedbaar inkomen.

4. De effectief te betalen huurprijs moet bij een duurzame daling van het inkomen van de sociale huurder ‘onmiddellijk’ en vanaf het moment van deze wijziging worden aangepast.

5. De minimum te betalen socialehuurprijs, vastgesteld op de helft van de basisprijs, moet worden vervangen door een huurprijsberekening die ook voor minder draagkrachtige huurders beperkt wordt tot een billijk percentage van hun reëel besteedbaar inkomen. Ook de bovengrens moet behouden blijven zodat voorkomen wordt dat socialehuurprijzen hoger worden dan gelijkaardige woningen op de private huurmarkt.”.

Daarom dringt VIVAS er bij de Vlaamse overheid op aan dat de waarborgen inzake bovengrenzen aan de sociale huur (niet meer dan een vijfde van het maandinkomen en niet meer dan de normale huurwaarde) uitdrukkelijk in de tekst van de Vlaamse Wooncode worden opgenomen.

VIVAS rekt erop dat de aangekondigde aanpassingen van de financiering van de sociale huisvesting en de nieuwe huurprijsberekening een gunstig effect zullen hebben op de huurprijsbepaling, meer bepaald die van de gezinnen met lage inkomens.

### I.4. Bewonersparticipatie

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Bewonersparticipatie is ons stokpaardje en ook dat van de minister. Maar in het ontwerp van decreet is dat begrip erg minimalistisch ingevuld. We willen graag als volwaardige partners de kans krijgen om bij de lokale overheid of de plaatselijke socialehuisvestingsmaatschappij als ervaringsdeskundigen constructieve bijdragen te brengen, niet alleen met informatie en communicatie maar ook met spreek- en adviesrecht. Dat is in de tekst nog niet bepaald.

Artikel 45, §2, van de Vlaamse Wooncode spreekt over de type-beheersovereenkomsten, opgesteld voor de socialehuisvestingsmaatschappijen, waar minimale resultaatsverbintenissen en evaluatiecriteria vastgelegd worden voor die maatschappijen. VIVAS pleit ervoor om het principe van bewonersparticipatie als verplichting op te nemen in de beheersovereenkomsten met de socialehuisvestingsmaatschappijen.

En VIVAS wil dat er financiële middelen worden vrijgemaakt om de betrokkenheid van bewoners in socialehuurprojecten op een doelmatige wijze uit te bouwen.

Artikel 21 van de Vlaamse Wooncode voorziet in de oprichting van een Vlaamse Woonraad. Ons oog is daarop gevallen. We pleiten ervoor om in de Vlaamse Woonraad ook de stem van de huurders aan bod te laten komen door hierin een vertegenwoordiger van VIVAS op te nemen.

Artikel 27 van de Vlaamse Wooncode gaat over het begrip ‘passieve openbaarheid’. Wij zouden graag die term zien veranderen in ‘actieve openbaarheid’ (de openbaarheid van bestuur) en dus ‘inzagerecht’ laten vervangen door ‘informatieplicht’, bijvoorbeeld voor de berekening van de huurlasten, die op dit moment bij de meeste maatschappijen niet transparant is.

Bewonersparticipatie heeft vele gezichten. Meestal is ze gegroeid vanuit de basis, vanuit de behoeften van de sociale huurder. Andere groepen hebben nood aan de steun van professionele werkkrachten, zoals samenlevingsopbouw. Sommige huisvestingsmaatschappijen hebben zelf bewonersverenigingen uit de grond gestampt. Daar zijn we soms bang voor: we blijven wel graag zelfstandig.

Er komt een kaderbesluit voor sociale huur, met verschillende bijlagen. Zou u alstublieft een van die bijlagen aan bewonersparticipatie kunnen wijden en dat heel erg precies regelen, zonder er een keurslijf van te maken? Zoals elke sociale huurder verschillend is, is immers ook elk complex van sociale woningen, elk bewonersplatform, elke sociale huisvesting verschillend. We zijn altijd bereid de minister te helpen bij de invulling van deze bijlage.

### **I.5. Toegang tot sociale woningen**

**Mevrouw Any Willems** uit Mechelen: De bezorgdheid van de minister over de domiciliefraude is eigenlijk ook onze bezorgdheid: de goede betalers betalen mee voor de fraudeurs. Dat aanvaarden we niet.

Toch is VIVAS bezorgd over sommige voorstellen die kunnen leiden tot inmenging in de privé-sfeer van de huurder. Ik hoorde de minister vanmorgen praten over de Kruispuntbank. De stap van het gebruik van de kruispuntbankgegevens bij het toewijzen van een sociale woning is zeer klein. Mocht de minister

overwogen om die gegevens in de toekomst te gebruiken, dan vrezen we dat ze niet altijd een realistisch beeld bieden van wat er binnenskamers gebeurt. Het is vanzelfsprekend dat, wanneer een persoon als partner intrekt bij een sociale huurder, hij verplicht is dat te melden aan de socialehuisvestingsmaatschappij. VIVAS pleit er echter voor om in het nieuwe decreet een periode van twaalf maanden in te schrijven waarbinnen samenwonende mensen de kans krijgen om de duurzaamheid van hun relatie te testen en aan te tonen. Pas na die twaalf maanden zou die relatie juridische en financiële gevolgen hebben. Wanneer bij een socialehuisvestingsmaatschappij het vermoeden bestaat dat een van zijn huurders permanent en duurzaam samenwoont zonder dit te melden, dan zou de maatschappij over de mogelijkheid moeten beschikken om dit te controleren in het verbruik van elektriciteit, gas en water van de samenwonende partner.

VIVAS heeft ook moeite met het gebrek aan rechten voor ‘feitelijk samenwonenden’ zonder partnerrelatie zoals dochters die bij hun moeder wonen of een oudere moeder die zorgt voor een mindervalide zoon. Kunt u geen beschermende maatregelen inschrijven om kleine gezinsdrama’s te vermijden? Gelukkig kiezen vele socialehuisvestingsmaatschappijen voor een humane oplossing, maar het geeft toch niet altijd het veilige gevoel dat men zou moeten hebben.

### **I.6. Proefperiode en sancties**

**De heer Robert Janssen:** Een volgend pijnpunt is de proefperiode. VIVAS is bezorgd over de vele voorwaarden waaraan (kandidaat-)huurders moeten voldoen om een sociale huurwoning ‘definitief’ toegewezen te krijgen. Over de taalvoorwaarde zijn de meningen verdeeld. Velen zien hierin inderdaad een mogelijkheid om de onderlinge communicatie tussen huurders en de leefbaarheid in de wooncomplexen te verbeteren. Zij begrijpen de minister wanneer hij die maatregel voorstelt als een manier om nieuwe bewoners ‘in’ te sluiten in plaats van ‘uit’ te sluiten. Anderen daarentegen wijzen erop dat nieuwkomers hoe dan ook gevat worden door de inburgeringsplicht van het inburgeringsdecreet waarin reeds sancties staan. Zij begrijpen niet waarom die mensen dubbel gesanctioneerd dreigen te worden.

Het is voor VIVAS en de sociale huurders een zeer gevoelig en kwalijk punt dat elke socialehuisvestingsmaatschappij, na een negatieve evaluatie tijdens of op het einde van de proefperiode, met onmiddellijke

ingang huurovereenkomsten kan opzeggen zonder de betrokken huurder de kans te geven om voorafgaandelijk verhaal te halen bij de vrederechter. Die maatregel maakt van socialehuisvestingsmaatschappijen rechter én partij, duwt opgezegde huurders, bij gebrek aan acceptabele opzegtermijnen, regelrecht de dakloosheid in en drijft hen in de armen van huisjesmelkers. VIVAS begrijpt niet in welke mate die sanctie bijdraagt tot meer leefbaarheid in de woonwijken. Elke huurder op de private huurmarkt kan in dergelijke omstandigheden te allen tijde een beroep doen op het onafhankelijke oordeel van de vrederechter, en is daarmee beter af dan de sociale huurder. Waarom dit onderscheid? Hebben sociale huurders dan niet even veel rechten als private huurders? VIVAS is vragende partij om artikel 7, §1, 6°, van dit ontwerp te schrappen.

Voor VIVAS moet een huuropzeg steeds voorafgaan worden door een aanbod van woonbegeleiding. De socialehuisvestingsmaatschappijen enkel aanmoedigen' om in woonbegeleiding te voorzien, zoals beschreven in de memorie van toelichting, volstaat volgens ons niet. Woonbegeleiding moet een essentieel onderdeel zijn van de opzegprocedure en moet als dusdanig als een verplichting voor de socialehuisvestingsmaatschappijen in de Vlaamse Wooncode worden opgenomen.

De verantwoordelijkheid voor het organiseren van woonbegeleiding ligt bij die socialehuisvestingsmaatschappijen. Elke socialehuisvestingsmaatschappij moet zelf een minimumpakket woonbegeleiding aan haar huurders aanbieden. Een ander deel van de woonbegeleiding kan uitbesteed worden aan de gespecialiseerde welzijnssector. De concrete taken en opdrachten kunnen perfect worden vastgelegd in het kaderbesluit. VIVAS is bereid om vanuit de ervaringen van de huurders en haar eigen ervaringen een bijdrage te leveren aan het definiëren van deze taken en opdrachten.

De kosten voor woonbegeleiding mogen in geen geval verhaald worden op de zittende sociale huurders. VIVAS vraagt de Vlaamse overheid om hiervoor extra middelen in te zetten. Gelijktijdig biedt het de Vlaamse overheid de mogelijkheid om toezicht uit te oefenen op de wijze waarop de socialehuisvestingsmaatschappijen aan woonbegeleiding doen.

Het arsenaal aan sancties, met administratieve geldboetes die kunnen oplopen tot 5000 euro, legt overmatig de nadruk op het bestraffende, uitsluitend in

hoofde van de huurder. Het grootste deel van de gevallen betreft mensen die hun huur niet kunnen betalen. Zij zullen dus ook dat bedrag van 5000 euro niet kunnen ophoesten. De maatregelen houden te weinig rekening met de 'sociale' opdracht van sociale huisvesting.

In de nieuwe Wooncode zijn voor de huisvestingsmaatschappijen 25 zinnen geschreven over het bestraffende, voor de sociale huurders vijf bladzijden. Dat is absurd. Men krijgt de indruk dat er echt geen malafide huisvestingsmaatschappijen zouden bestaan, terwijl het tegendeel stilaan bewezen is.

VIVAS is van oordeel dat huurders die herhaaldelijk weigeren om zich te houden aan de bepalingen van het huurcontract, aan het huishoudelijk reglement en aan afgesproken regels inzake leefbaarheid in de complexen, moeten gesanctioneerd worden. Maar de wetgever moet duidelijk omschrijven wat strafbaar is en wat niet, en daarin blijft het ontwerp te vaag. Bovendien moeten de straffen in verhouding staan tot de feiten; in dit voorstel is het beginsel van de proportionaliteit een beetje overschreden.

## I.7. Conclusies

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Ik zou graag afsluiten met positieve opmerkingen, maar daarvoor zijn we niet hier. Als we gehoord worden, is dat om te zeggen wat ons op de maag ligt. We zijn immers voorvechters, woordvoerders van heel veel sociale huurders. De opmerkingen komen trouwens van hen.

VIVAS vraagt dat de socialehuisvestingsmaatschappijen ook hun rol als woonbegeleider waarmaken. Op een bepaald moment eindigt die taak echter en moet de maatschappij doorverwijzen naar gespecialiseerde begeleidingsdiensten. Beide begeleidingsvormen mogen echter niet ten laste van de huurders zijn.

De leefbaarheid in de maatschappij gaat ons na aan het hart. Dat mag echter niet leiden tot een discriminatie of stigmatisering van sociale huurders. We werken aan ons imago: wij zijn niet slecht, zijn geen analfabeten of marginalen. We ijveren volop voor de leefbaarheid in onze wijken. De gezondheidsindex geldt voor iedereen met een inkomen, maar niet voor de berekening van de sociale huur. Dat is niet correct. Ook het feit dat een vrederechter tijdens de proefperiode het contract niet kan ontbinden, is niet behoorlijk.

We vragen respect voor het gezinsleven van de sociale huurder. Het zijn gewone mensen die barbecues houden, tentoonstellingen inrichten enzovoort. Wist u dat het voorlopers zijn van de Burendag, een initiatief dat nu Europees en internationaal georganiseerd wordt? De sociale huurders doen dat al jaren.

We vragen respect en vertrouwen en minder nadruk op het bestraffen. We vragen ook respect voor de ervaringsdeskundigheid van de sociale huurders. We zijn bereid om het parlement bij te staan bij het oplossen van alle voornoemde problemen, hoewel we allemaal onbezoldigde vrijwilligers zijn.

We pleiten voor een plaats voor bewonersorganisaties in de Vlaamse Woonraad. We weten dat het parlement vrijwilligerswerk apprecieert en het is nog niet van ons af. Wij vragen actieve openbaarheid van bestuur, transparantie op alle niveaus en bij alle aspecten van het Vlaamse woonbeleid. Het klinkt eenvoudig, maar het is blijkbaar moeilijk.

Een belangrijk punt, waarover we een bewonerscongres hielden, is de betaalbaarheid van de sociale huisvesting. De laagste inkomens zijn de grootste slachtoffers. Zij kunnen immers maar tot de halve basishuur gaan. Daarbij komen alle andere kosten. Ook de bovengrens mag niet afgeschaft worden, als we een gezonde bewonersmix willen behouden.

Uitsluiting en verdringing na renovatie is verkeerd. Vele sociale huurders kunnen na renovatie niet terug naar hun oude flat vanwege de stijging van de huurprijzen. De financiering van de sociale huisvesting werkt niet. De sociale huisvesting is een maatschappelijk probleem en de huurders zijn niet verantwoordelijk voor het slecht functioneren van die financiering. Om dat probleem op te lossen heeft de minister hulp nodig. De minister heeft de bewonersgroepen nodig, de bewonersgroepen de minister, maar er is meer nodig. Voor een leefbaar Vlaanderen is de inzet nodig van de regering, de administratie en de bevolking.

## II. Vragen van de leden

**De heer Christian Verougstraete:** Er zouden problemen zijn met de transparantie van de huurprijzen. Wat is de oplossing van VIVAS daarvoor? In welke mate is duidelijkheid gewenst? Welke specifieke maatregelen vraagt VIVAS voor bewonersparticipatie?

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Heel veel bewoners weten niet precies hoe de huurprijzen in elkaar zitten. We

trachten ze te informeren, maar ook wij weten van veel maatschappijen niet hoe ze de prijzen berekenen. De transparantie van de huurlasten is klein. Sommige maatschappijen geven een correcte en gedetailleerde uitleg over de berekening van de huur en de huurlasten. Huurders van andere maatschappijen moeten een verhoging van de huurlasten met 6 tot 7 procent aanvaarden zonder bijkomende uitleg. Dat zit veel huurders dwars.

Bewonersparticipatie begint heel klein. Er zijn verschillende niveaus van bewonersparticipatie. Participatie start in de directe omgeving, in een bewonersblok, maar kan later gegroepeerd worden voor een hele wijk, een stad. VIVAS vertegenwoordigt de sociale huurders van heel Vlaanderen. Participatie gaat niet alleen over de leefbaarheid van de buurt, maar ook over spreek- en adviesrecht over woonbeleid. Bewoners kennen de zwakke en sterke punten van een gebouw, ze kennen de behoeften, dus is het normaal dat ze inspraak krijgen bij renovaties. Waarom kan daarover niet van gedachten gewisseld worden? Dat is onze basiseis. De Vlaamse Wooncode geeft de lokale actoren meer autonomie, dus ook op dat vlak moeten bewoners kunnen participeren.

**De heer Christian Verougstraete:** In veel residenties is er een bijeenkomst van mede-eigenaars, een jaarlijkse algemene vergadering. Wil de spreker een dergelijke jaarlijkse bijeenkomst?

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Een jaarlijkse vergadering van de huisvestingsmaatschappij met de huurders kan een oplossing zijn, op voorwaarde dat het een open en niet alleen een mededelingvergadering is. De partijen moeten met elkaar kunnen overleggen over wederzijdse rechten en plichten en samen kunnen zoeken naar oplossingen die allen ten goede komen.

**Mevrouw Vera Dua:** De betaalbaarheid is een heel belangrijk aspect. Sociale huisvesting moet zeker de mensen met een laag inkomen bereiken die moeilijk aan de bak komen op de privé-huurmarkt. De cijfers over de evoluties zijn heel interessant. Het zou goed zijn om een algemeen zicht te krijgen op de evolutie van de reële huurprijzen. Ik heb het niet over een theoretisch model van de berekeningswijze. Als blijkt dat de huurprijzen spectaculair gestegen zijn, zelfs meer dan de gezondheidsindex, schort er inderdaad iets.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** VIVAS heeft grafieken gemaakt op basis van de reële contracten van de huurders. De cijfers drukken de stijging van de huurprijs uit voor eenzelfde soort appartement in een-



zelfde buurt. Die cijfers kunnen we u bezorgen maar de minister zal die zeker ook krijgen.

**Mevrouw Vera Dua:** Renovaties zijn soms nodig, maar als de huurprijzen daardoor stijgen, is de vraag of het doelpubliek nog bereikt wordt. Ook daar moeten we zeker rekening mee houden.

Hoe ziet VIVAS de woonbegeleiding precies? Hoe wil ze dat concreet realiseren?

Het is evident dat VIVAS wil deelnemen aan de Vlaamse Woonraad. Aan het enthousiaste geknik van de minister te zien, zal dat geen probleem zijn. Wordt VIVAS echter op een of andere manier gefinancierd of gesteund? Vraagt de vereniging meer of andere steun?

**De heer Erik Van Leuven,** opbouwwerker bij VIVAS: De grafieken zijn gedistilleerd uit de huurcontracten van een aantal huurders die met VIVAS meewerken. Het gaat niet over uitzonderlijke gevallen, het zijn doorsnee dossiers. Het is geen wetenschappelijk bewijs maar het geeft een aanduiding van de stijging van de woonkosten, de basishuurprijzen, de huurlasten. Een grafiek is bijvoorbeeld gebaseerd op de gegevens van een bewoner van de Leiekaai te Gent. De stijgingen staan los van renovaties.

Huisvestingsmaatschappijen, zeker de stedelijke, kampen met financiële moeilijkheden. Ze zijn, mede door het financieringssysteem, verplicht om jaarlijks de basishuurprijzen maximaal te verhogen. Dat treft vooral de bewoners met lage inkomens. Aangezien altijd minimum de helft van de basishuur moet worden betaald, geldt voor bewoners met lage inkomens niet dat hun huurprijs berekend is op een percentage van het inkomen.

**Minister Marino Keulen:** De basishuurprijs is niet de huurkost van de bewoners; dat gegeven is het niveau waarop men begint te berekenen. Dat bepaalt natuurlijk alles.

**De heer Erik Van Leuven:** Wat de financiering van de bewonersparticipatie betreft, is er een project goedgekeurd tot en met 7 mei 2007. In dat project zijn er middelen vrijgemaakt voor de ondersteuning van VIVAS. Het project is tijdelijk. Het wordt geregeld geëvalueerd met de minister en de administratie. Er zijn ook een aantal concrete resultaatsverbintenissen, we hopen dat het voortgezet kan worden.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** De financiering van VIVAS is niet zozeer het probleem. De kleine basisbewo-

nersgroepen beschikken soms zelfs nog niet over een lokaal om een en ander te bespreken. Sommige huisvestingsmaatschappijen zijn wel voorstander van participatie, maar laten de bewoners huur betalen voor de ontmoetingsplaats. Er moet een financiële bijdrage komen die mensen de kans biedt om te overleggen. Ze kunnen het zelf niet betalen, anders waren het geen sociale huurders.

**Mevrouw Dominique Guns:** De basishuurprijs schommelt tussen de 3 en de 9 percent van de actuele kostprijs van het huis. Een tweede criterium is het inkomen. De huurprijs ligt dan vaak nog lager dan de basishuurprijs.

Tal van socialehuisvestingsmaatschappijen hebben, na twintig jaar, voor het eerst een beperkte indexaanpassing doorgevoerd. Is dat een verklaring voor de prijsstijgingen in de grafieken? Als dat zo is, zou men eigenlijk moeten berekenen in welk bedrag de reële indexaanpassingen van de afgelopen twintig jaar zouden geresulteerd hebben. Mevrouw Dua wekte onterecht de indruk dat zij dat niet wist.

**Mevrouw Vera Dua:** Het blijft een feit dat bepaalde sociale huurders bijna 50 percent van hun inkomen besteden aan huur.

**Mevrouw Dominique Guns:** Wat bedoelt VIVAS precies met het onderscheid tussen het netto belastbaar inkomen en het reëel besteedbare inkomen? Wat is het reëel besteedbare inkomen? Is dat het inkomen min de schuldaflossing?

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Het gaat bijvoorbeeld over mensen met hoge medische kosten.

**Mevrouw Dominique Guns:** Daarvoor bestaat toch al de maximumfactuur.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** De medische factuur moet toch betaald worden. Als mensen met een laag inkomen de helft van hun inkomen aan huur moeten besteden en daarbovenop nog eens gas en elektriciteit én hun medische kosten moeten betalen, blijft er geen geld meer over om van te leven. Bij het reëel besteedbaar inkomen mag geen rekening gehouden worden met de schulden.

**Mevrouw Dominique Guns:** VIVAS vraagt om actief gehoord te worden en om meer zeggenschap. Dat is een taak van het parlement. We kunnen de opmerkingen van verschillende betrokkenen horen en

eventueel een ontwerp amenderen of een voorstel indienen. We horen natuurlijk de belangengroepen maar dat betekent niet dat het horen decretaal moet worden vastgelegd.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Hopelijk staat u alleen met die mening.

**Mevrouw Dominique Guns:** Natuurlijk moeten we de opmerkingen van VIVAS aanhoren en overwegen, maar VIVAS een bindend adviesrecht geven, zou verkeerd zijn. Een raadgevend advies hoeft niet decretaal vast te liggen, het parlement heeft volgens mij de plicht om de betrokkenen te horen.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** We nemen het parlement niet over. We streven naar een overleg-, spreek- en adviesrecht. Het is de bedoeling dat het parlement ons hoort en begrijpt, op onze argumenten ingaat en met ons overlegt. We nemen het beslissingrecht van de minister niet af.

**Mevrouw Dominique Guns:** Ik wil dat recht niet decretaal vastleggen, maar natuurlijk zal het parlement VIVAS steeds horen. De bewonersparticipatie wordt momenteel toch al gefinancierd.

**De heer Robert Janssens:** Van die bedragen weten we niks af. U vraagt ons dingen waarover we van het parlement duidelijkheid verwachten.

Het is normaal dat renovaties de huurprijs verhogen. Maar het ware goed te controleren hoe sommige huisvestingsmaatschappijen sjoemelen bij het overhevelen van hun huurders naar een andere woning. De bewoners moeten bijdragen betalen die absoluut niet tolereerbaar zijn. We zijn niet tegen de normale verhogingen maar wel tegen het onderhandse gesjoemel.

Sommige huisvestingsmaatschappijen presteren het om de waarborg van huurders die moeten verhuizen wegens renovatie, in te houden. Die huurders zijn dan zogenaamd verantwoordelijk voor de schade aan het appartement. De slechte staat van het appartement is precies de reden waarom er gerenoveerd wordt. Voor de woning die ze tijdens de renovatie betrekken, moeten ze ook een waarborg betalen. Als ze na renovatie terug naar hun oude woning gaan, moeten ze een deel van de waarborg afstaan om wat ze zogenaamd vernield hebben, te vergoeden. Daarna moeten ze in hun vernieuwde woning opnieuw een waarborg betalen.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Soms wordt iemand verplicht zijn appartement te verlaten omdat het gerenoveerd wordt en moet die persoon naar een nieuw appartement gaan, dat al gerenoveerd is. Hij moet op dat ogenblik de oude waarborg terugkrijgen en een nieuwe waarborg en twee maanden huur betalen. Bovendien moet hij vaak ook nog behangen en schilderen en nieuwe toestellen aankopen. Welke sociale huurder kan dat waarmaken? Met de extra kosten houden de meeste maatschappijen totaal geen rekening.

**Mevrouw Dominique Guns:** U hebt daar een punt maar dan moet u ook namen noemen.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Die zullen we bezorgen.

**De heer Jan Penris,** voorzitter: De minister kent een aantal van die maatschappijen: daar worden geregeld schriftelijke vragen over gesteld en hij antwoordt daar naar behoren over.

**Mevrouw Dominique Guns:** Wij zijn blij dat domiciliefraude zal worden aangepakt. Nu hebben de inspecteurs geen politionele bevoegdheid. De goede huurder die de regels naleeft, betaalt dan het meeste. Waarom pleit u dan voor een proefperiode van twaalf maanden? Er zullen mensen zijn die heel hun leven gaan samenwonen, zonder ooit met een verhoging van de huurprijs geconfronteerd te worden. Het duurt sowieso al enige tijd eer men domiciliefraude vaststelt.

**Mevrouw Lea Mutsaert:** Dat klopt. Maar onze maatschappij verandert heel erg, ook wat relaties betreft.

**Mevrouw Dominique Guns:** Het mag toch niet aangemoedigd worden dat men de wijzigingen niet aangeeft.

U vindt de sancties te vaag. Maar wat er precies moet bestraft worden, hoort thuis in een uitvoeringsbesluit, niet in een decreet.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Ik wil alle vertegenwoordigers van VIVAS bedanken voor hun komst. Het is niet zo evident om voor een groep te spreken, laat staan in een parlement. Maar tegelijkertijd zitten wij hier tegenover mensen die zich de voorbije jaren hebben ingewerkt in de materie en die de spreekbuis zijn van naar schatting 250.000 sociale huurders in Vlaanderen. Voor de CD&V wil ik u daar ook voor de toekomst veel succes mee wensen.

Dat u deel kan uitmaken van de Woonraad, is al geregeld: in het decreet Beter Bestuurlijk Beleid is expliciet bepaald dat bewoners van sociale huurwoningen vertegenwoordigd moeten worden in de Woonraad. Die raad is nog niet opgestart maar de voorbereidingen zijn volop bezig. Onze fractie verwacht daar heel veel van: de Woonraad moet een spreekbuis zijn voor de overheid. Het parlement en de regering zullen daarop meermaals een beroep moeten doen.

Inzake de betaalbaarheid van sociale woningen klopt uw opmerking dat u geen duidelijk zicht hebt op de maandelijkse rekening en op de huurlasten. Maar socialewoningbouw is een tweerichtingsverkeer tussen huurders en maatschappijen en het respect moet van beide zijden komen. Met het overgrote deel van de maatschappijen in Vlaanderen loopt het vrij goed maar de communicatie kan beter. De overheid heeft daar helaas niet zoveel impact op. Dat heeft te maken met het statuut van die bouwmaatschappijen. In welke mate zijn regeringscommissarissen, de vertegenwoordigers van de overheid bij de bouwmaatschappijen, voor u, als bewoners, een mogelijk aanspreekpunt? Hebt u de indruk dat ze de problemen aanpakken die u hen meldt?

U doet het voorstel om voor de berekening van de huurprijs niet het netto belastbaar inkomen van sociale huurders te gebruiken maar wel het reëel besteedbare inkomen. Mevrouw Vets had het over de ziektefactuur, maar u spreekt verder ook over een hele lijst. Wat begrijpt u daar precies onder? Ik wil mee waken over de rechtvaardigheid in Vlaanderen. Als het gaat over het toepassen van regels, hebben we er daarom ook alle belang bij dat we een criterium gebruiken dat helder is voor iedereen. Ik ben bang voor lijsten van aftrekmogelijkheden wegens mogelijke misbruiken. Ik heb alle begrip voor individuele problemen maar moeten die niet op andere niveaus aangepakt worden?

Ten derde is er de basishuur. Hebt u zicht op bewoners die vandaag eigenlijk veel te weinig betalen? We hebben het altijd over te hoge huurprijzen maar tegelijkertijd moeten we ook durven erkennen dat er in Vlaanderen misschien maatschappijen zijn die aan een inhaalbeweging toe zijn.

Een vierde zaak is de domiciliefraude. Het komt erop aan misbruiken te vermijden. Wie het goed voorheeft, gaat spontaan naar de bouwmaatschappij als iets in het gezin gebeurt, waarna de huur kan worden aangepast. Anderen profiteren. De eersten stellen

dan vast dat de tweede groep niet hoeft te betalen. Daarom is twaalf maanden veel te lang. Wij pleiten al langer voor een nieuw financieringsmechanisme. Zonder belastinggeld kan men geen woningen bouwen en de pot is beperkt.

Inzake woonbegeleiding lijkt mij een opdracht weggelegd voor organen als OCMW's en CAW's. De bouwmaatschappij moet in eerste instantie bouwen en goede projecten realiseren. Vergeet niet dat vandaag 80.000 mensen op een wachtlijst staan. In elk geval kan men dit niet van de bouwmaatschappijen vragen zonder er ook overheidsgeld tegenover te plaatsen.

**Mevrouw Any Willems:** Wij verwachten niet dat de maatschappijen zelf de woonbegeleiding waarmaken. Wij verwachten wel dat zij verwijzen naar andere instanties, bijvoorbeeld als er tijdens de proefperiode al problemen zijn met geluidsoverlast, hygiëne of wanbetaling. Meestal zijn dat namelijk symptomen die erop wijzen dat die mensen hulp nodig hebben en die kan de bouwmaatschappij niet geven. Dat kunnen diensten van buitenaf als OCMW, Kind en Gezin of Budgetbegeleiding wel. De kosten die zij maken, hoeven ook niet verrekend te worden op de huurprijs. Iemand na twee jaar wegsturen als onaangepast zonder dat daar andere stappen aan voorafgingen, is niet aanvaardbaar.

**Mevrouw Liliane Vets:** Wij willen zeker geen misbruiken. De idee van een lijst van wat moet afgetrokken worden, is recent en er is nog niet uitgemaakt wat erop moet komen. Ik kan dus nog geen uitsluitsel geven over deze kiese materie.

**Mevrouw Veerle Heeren:** U suggereerde dat wie de helft van de basishuur betaalt, het grootste slachtoffer is van de stijgende huurprijzen. Maar zijn er in Vlaanderen geen bouwmaatschappijen die een zeer lage basishuurprijs vastleggen – 50 euro – of is dat uitzonderlijk?

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** De maatschappijen in de steden hebben minder problemen met basishuurprijzen die te laag zijn. Zij zijn er gewoonlijk snel bij om de prijzen op te trekken. Misschien is dat een probleem in de meer landelijke gebieden. Wij kregen vooral klachten over huurprijzen die te hoog zijn voor het inkomen.

Wij beseffen overigens ook dat de huisvestingsmaatschappijen moeten rondkomen. Het zijn tenslotte de

sociale huurders die het slachtoffer zijn van minder dienstverlening of minder kans op renovatie. Vele maatschappijen moeten nog jaren leningen afbetalen voor complexen die ondertussen te oud geworden zijn, wat weer nieuwe leningen voor renovatie vereist. Wij hebben niet altijd zicht op die financiële problemen, maar ondervinden ze wel.

**Mevrouw Veerle Heeren:** De kern van het verhaal is dat het uitgangspunt na al die jaren nog altijd de solidariteit tussen de rijke en de arme huurder is. De laatste tien jaar werd dat oude evenwicht evenwel scheefgetrokken door een aantal beleidsbeslissingen. Een nieuw financieringsmechanisme is nodig. Zelfs goedmenende huisvestingsmaatschappijen staat het water tot aan de lippen. Daarom ook dat ze huurprijzen optrekken, maar dat is slechts een druppel op een hete plaat.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Het solidariteitsprincipe bij de huurders kan niet verhelpen dat sommige mensen een te laag inkomen hebben. De solidariteit tussen huisvestingsmaatschappijen met betere en mindere inkomens is dan weer heel delicaat.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Er bestaat wel een solidariteitsfonds. Maar het gaat om privaatrechtelijke rechtspersonen met een publiek karakter en de overheid kan daar dus niet zomaar claims op leggen.

**Mevrouw Cathy Berx:** In Antwerpen wordt aan woonbegeleiding gedaan door CAW's en OCMW. Bent u van mening dat er vandaag nog geen woonbegeleiding genoeg is? Hoe groot is de behoefte? En wilt u de beëindiging van een proefcontract van twee jaar afhankelijk maken van die woonbegeleiding?

In artikel 3 van het ontwerp wordt gesproken over de optimale leefbaarheid van wijken als doelstelling van het woonbeleid. Wat is in dit verband uw visie op de concentratie van sociale huurwoningen in bepaalde wijken? In Antwerpen-Noord bijvoorbeeld wordt die door sommigen als problematisch ervaren. Moet men niet naar een betere spreiding?

In de tekst worden meer regels gewijd aan sancties voor huurders dan aan sancties voor verhuurders, signaleren de bewoners. Toch is er veel aandacht voor bezwaar en beroep. Bovendien wil men diegenen beschermen die zich correct houden aan de verplichtingen en instaan voor de leefbaarheid. Hebt u er geen begrip voor dat men een stok achter de deur moet houden voor wie de regels aan zijn laars lapt?

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Ik weet dat mevrouw Berx als lid van de Antwerpse OCMW-raad met heel wat vragen zit. Net zoals wij.

In feite verleent een huisvestingsmaatschappij een sociale dienst, meer bepaald een sociaal woonbeleid. Dat wil zeggen: alles wat direct met de huurder in een sociale woning verband houdt. Als een huisvestingsmaatschappij maar drie sociale assistenten in dienst heeft voor 5000 huurders, kan de woonbegeleiding niet intens zijn. Omdat sommige problemen waarmee huurders kampen verband houden met gezin, inkomen, schulden, budgetbegeleiding, gezinshechtheid en de samenleving, zijn gespecialiseerde diensten nodig. De maatschappelijke assistent is daar niet altijd voor opgeleid of heeft er niet altijd de tijd voor. Daarom moet hij kunnen doorverwijzen naar het OCMW, CAW of een andere gespecialiseerde dienst.

Veel mensen hebben het moeilijk. De gezinnen zijn niet meer zo hecht als vroeger. In onze maatschappij zijn de gezinsrelaties veranderd. Dat leidt tot een ander soort problemen. Als een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep moet doen op gespecialiseerde hulp mag dat niet ten koste zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij en haar huurders. Een individueel probleem als gevolg van maatschappelijke evoluties valt onder Welzijn en niet onder Wonen. Dergelijke problemen worden niet veroorzaakt door de situatie waarin men woont. Tegelijk mogen we die mensen niet op straat zetten. Ze hebben hulp nodig. Wij zijn tegen misbruiken want alle andere huurders draaien daarvoor op. Wij zijn echter geen politieagent. We verraden onze burens niet. Er zijn wel mechanismen om na te gaan of er misbruiken zijn. Het is niet onze verantwoordelijkheid maar we zijn er wel de dupe van.

De definitie van een sociale woning is de voorbije tien jaar veranderd. Tien jaar geleden woonden in Antwerpen alleen mensen met een vast inkomen in sociale woningen. Als iemand zijn huur niet betaalde, werd het van zijn wedde afgehouden. Het publiek is veranderd en daar kunnen wij niets aan doen. De behoeften zijn veranderd. Sociale huisvesting is populair. Vandaar de lange wachtlijst. We mogen daar niet blind voor zijn. De mensen op de lijst hebben een woning nodig. We hebben meer woningen nodig. Onze maatschappij verandert. We mogen niet met oude ideeën blijven zitten. We moeten Welzijn en Wonen omschakelen. Net zoals onze onderlinge verdraagzaamheid. Wij leren veel van elkaar.

**Mevrouw Vera Dua:** Wat denkt VIVAS over de proefperiode?

**De heer Robert Janssens:** Wij hebben niets tegen de proefperiode op zich. Waar wij wel tegen zijn, is dat de proefperiode van de ene dag op de andere stopgezet kan worden.

**Mevrouw Vera Dua:** U verzet zich daartegen omdat het kan zonder een beslissing van een vrederechter.

**De heer Robert Janssens:** Ja.

**Mevrouw Lea Mutsaerts:** Ik kan een concreet voorbeeld aanhalen. In een groot complex ging één persoon rond met een petitie tegen één gezin. Wij hebben er geen zicht op hoe de handtekeningen werden verzameld. We hebben het achteraf ontdekt. Geen enkele ondertekenaar kende het gezin. Gelukkig zijn we erachter gekomen en is die petitie vernietigd.

**Minister Marino Keulen:** Mevrouw Berx heeft de bedoeling goed verwoord. Het uitgangspunt van de proefperiode is niet dat we mensen op straat zetten. We willen de huurders beschermen. Bij overlast kan het niet dat iemand van de ene dag op de andere uit zijn woning wordt gezet. Dat is pas de ultieme stap in een gradueel proces. We zullen de mensen eerst wijzen op de overlast die ze veroorzaken. We zullen hen begeleiden. Het is niet de bedoeling om mensen buiten te zetten, maar sommige mensen zijn nu eenmaal hardleers. Bovendien zijn de andere huurders de eerste dupe bij ontsporingen. Wie een normaal bestaan leidt – en dat doen de meeste huurders – hoeft daar absoluut niet voor te vrezen.

De taalbereidheid dient niet om de wachtlijsten te verkorten, wel om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te vergroten.

### III. UITEENZETTING DOOR DE HEER GEERT INSLEGGERS, VERTEGENWOORDIGER VAN HET VOB

#### III.1. Positieve elementen

**De heer Geert Inslegers,** Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB): Het VOB is een erkende overleg- en ondersteuningsstructuur van huurdersbonden en socialeverhuurkantoren. Het VOB erkent dat dit ontwerp van decreet aan een aantal uitdagingen beantwoordt: de leefbaarheid, gebrek aan lokale steun voor de uitbreiding van de sociale huisvesting en de afstemming tussen Wonen en Welzijn. Daar-

naast moet een aantal keuzes worden gemaakt: de spanning tussen de sociale huur betaalbaar houden en middelen reserveren om het socialehuurbestand uit te breiden. Er is ook de vraag wat de doelgroepen van het socialewoonbeleid precies zijn. Dat is een moeilijke discussie.

Het ontwerp bevat heel wat positieve elementen. Er is meer aandacht voor de kwaliteit van het wonen. De leefbaarheid is daar een voorbeeld van. De sociale huur is niet langer alleen bedoeld voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen. Het Vlaams Parlement discussieert al tien jaar over de sociale mix. De sociale mix wordt niet langer als een doel maar als een middel beschouwd. Aandacht voor participatie is eveneens nieuw.

We juichen de voorstellen toe voor een transparanter huurprijssysteem. Er is meer aandacht voor informatie over huurprijs en lasten. Sociale huur is blijvend bedoeld voor de behoeftige huurders. Zowel in de bijzondere als in de algemene doelstellingen is er aandacht voor de betaalbaarheid. Sociale uitsluiting wordt vermeden. De kandidaat-huurder heeft nu al het recht ligging en aard van de huurwoning te kiezen. Voortaan kan hij ook een woning kiezen volgens zijn betaalmogelijkheden.

#### III.2. De proefperiode

Het eerste knelpunt is ons belangrijkste punt van kritiek: de typehuurovereenkomst bevat een bepaling die zegt dat in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek de ontbindende voorwaarden zullen worden bepaald door de Vlaamse Regering. Wij staan bijzonder kritisch tegenover de passage: “in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek”. Artikel 1762bis is een bepaling uit het gemene huurrecht. Het is een bepaling van dwingend recht ter bescherming van de huurder en van de verhuurder. Het bewuste artikel bepaalt dat een ontbindende voorwaarde voor niet-geschreven wordt gehouden.

Het ontwerp van decreet wijkt af van het beginsel dat de rechter zich uitspreekt over een contractuele tekortkoming van één van de partijen. De verhuurder kan een huurovereenkomst buitenrechterlijk ontbinden. Op die manier wordt de verhuurder tegelijk rechter en partij. Uit de tekst van de Vlaamse Wooncode en uit de memorie van toelichting blijkt dat men eigenlijk nooit wil kiezen voor de ergste sanctie: voor ontbinding. Verhuurders moeten eerst alle andere

mogelijkheden proberen. Maar in de praktijk geeft men de verhuurder zelf de keuzemogelijkheid over de aangewezen maatregel.

De memorie van toelichting bevat een aantal redenen waarom een proefduur aangewezen is. De memorie bevat echter geen specifieke motivatie waarom wordt afgeweken van de bescherming die wel geldt voor elk type van private huurder. Waarom moet de sociale huurder niet langer beschermd worden door een onafhankelijk oordeel van een rechter?

In 2005 verschenen drie vonnissen in juridische vakbladen. In twee gevallen vond de rechter de straf gevraagd door de socialehuisvestingsmaatschappij disproportioneel. In één geval vond de rechter de inbreuk niet bewezen. Een onafhankelijke toets is essentieel.

Wanneer een huurovereenkomst wordt ontbonden wegens ernstige of blijvende contractuele tekortkomingen, duurt de opzeggingstermijn drie maanden. Ook hier is er de mogelijkheid van een buitenrechterlijke ontbinding. Het VOB stelt voor om bij een tekortkoming die de ontbinding rechtvaardigt, niet te werken met uniforme opzegregelingen. De socialeverhuurkantoren en de huurderbonden zijn het daarmee eens. Voor huurders met een beperkte achterstal die hun huur toch blijven betalen, is drie maanden te kort. Voor huurders die gewoonweg weigeren te betalen, is drie maanden te lang. Hetzelfde geldt voor huurders die de andere bewoners terroriseren. Laat de rechter oordelen over de feiten. Laat de rechter de opzegtermijn bepalen.

De proefduur voor nieuwe huurders wordt ingevoerd om nieuwe huurders vertrouwd te laten raken met de huurverplichtingen. Het moet leiden tot een volgsysteem en evaluatie. Zowel het ontwerp als de memorie van toelichting zijn duidelijk. Het is niet de bedoeling om heel geregeld huurcontracten stop te zetten tijdens de proefduur. Het is daarentegen wel de bedoeling door middel van administratieve maatregelen, administratieve boetes en begeleiding preventief en remediërend op te treden.

Het advies van de Raad van State over dit punt is genuanceerd kritisch. De Raad van State vraagt in welke gevallen de huurovereenkomst ontbonden kan worden op het einde van de proefduur. Op basis waarvan kan de huurovereenkomst ontbonden worden? Het is belangrijk dat de decreetstekst dat nader bepaalt. Bovendien verschillen de redenen om een contract te ontbinden tijdens de proefduur van de redenen op basis waarvan een contract op elk moment kan worden ontbonden. De Raad van State stelt duidelijk dat het niet-nakomen van de taal-

verplichting de keuze voor de ergste straf niet verantwoordt. Zeker als dat geen gevolgen heeft voor de communicatie tussen huurder en verhuurder of voor het woonklimaat. Nu de Grondwet het recht op behoorlijke huisvesting bevat, mogen we geen stappen achteruit zetten. De rechtsbescherming mag er niet op achteruitgaan. Tenzij er goede argumenten zijn.

De woonzekerheid van alle nieuwe huurders neemt af, terwijl in de memorie van toelichting staat dat het aantal probleemhuurders al bij al beperkt is. Staat het ruime toepassingsgebied wel in verhouding tot het probleem? Het doel van de proefduur is nieuwe huurders te volgen, te evalueren en eventueel bij te sturen. De doelstelling wordt niet als voorwaarde opgenomen om de ontbinding te vorderen. Moet de tekst niet worden aangepast in die zin? Die voorwaarde moet dan wel een inspanningsverbintenis zijn. De tekst bepaalt niet duidelijk wanneer een huurovereenkomst kan worden ontbonden aan het einde van de proeftijd. Kan een contract aan het einde van de proefduur worden ontbonden op grond van minder zwaarwichtige argumenten? Is er sprake van proportionaliteit?

De ontbindingsgronden te allen tijde volstaan om ernstige en blijvende tekortkomingen te bestraffen. Om nieuwe huurders te volgen, te evalueren en bij te sturen is geen proefduur nodig. Dat zou eigenlijk een onderdeel moeten zijn van elk goed beheer en beleid. We kunnen huurders vertrouwd maken met huurverplichtingen zonder de proefduur. De precieze ontbindingsgronden van de proefduur zijn onduidelijk. Ook de Raad van State merkt dat op.

### III.3. Huurprijsberekening

De huidige Vlaamse Wooncode bepaalt dat de sociale huur wordt berekend en aangepast binnen onder- en bovengrenzen. In het ontwerp van decreet is niet langer sprake van boven- en ondergrenzen. Nu mag de huurprijs nooit hoger zijn dan de markthuurlaag en dan één zestigste van het jaarinkomen. Die bepalingen verdwijnen in het nieuwe ontwerp van decreet. De markthuurlaag wordt in de rechtsleer als een constitutief element omschreven.

### III.4. Taalbereidheid

Taalkennis en inburgering zijn twee voorwaarden. Het is positief dat taalcurssussen en inburgeringscurssussen worden georganiseerd. We zien het

belang daarvan in voor de leefbaarheid en voor de communicatie. Is het nodig om op het niveau van de inschrijving, toewijzing en ontbindingsgronden bestraffende elementen in te brengen? De Raad van State zegt in zijn advies dat een taalinbreuk die niet tot andere problemen leidt, niet bestraft mag worden met ontbinding. Waarom legt het ontwerp van decreet straffen op aan huurders die niet voldoen aan de inburgeringsvoorwaarden als het inburgeringsdecreet dat ook al doet?

### III.5. Domiciliefraude

Het VOB is van oordeel dat huur- en domiciliefraude onaanvaardbare sociale fraude is. Wie een sociale huurwoning als postadres gebruikt, benadeelt kandidaat-huurders. Wie niet meldt dat zijn partner komt inwonen, benadeelt de andere huurders gezien het solidaire huurstelsel. Tegelijk willen we waarschuwen voor overdrijvingen. De socialehuisvestingsmaatschappijen hebben toegang tot het bevolkingsregister en tot de kruispuntbank. Voor ons is er pas sprake van domiciliefraude wanneer iemand expliciet de bedoeling heeft zich te verrijken. Wanneer twee mensen een nieuwe relatie zijn begonnen, willen ze hun woning niet onmiddellijk opgeven. Ze wachten af tot hun relatie stabiel is. De tekst lijnt het begrip domiciliefraude niet duidelijk af.

We vragen de feitelijke bewoners uit te breiden tot de gezinsleden zonder dat er sprake hoeft te zijn van een affectieve partnerrelatie. Voorwaarde is wel dat de personen al voldoende lang duurzaam samenwonen. Het volstaat te verwijzen naar een concreet voorbeeld. Een moeder woont met haar twee kinderen in een sociale huurwoning. Wanneer de moeder – die de langstlevende huurder is – overlijdt, verliezen de kinderen hun recht op een huurwoning.

### III.6. Actieve openbaarheid

Tot slot wil ik voorstellen om voor de sociale verhuurders die volgens de huidige bepalingen van de Vlaamse Wooncode onder de plicht van de passieve openbaarheid vallen, toch minstens het onderdeel actieve openbaarheid op te nemen, en zeker de plicht om huurders en kandidaat-huurders te informeren over relevante regelgeving. Dat wordt des te belangrijker nu men de mogelijkheid heeft om op lokale maat interne toewijzingsreglementen te maken, waardoor een deel van de regelgeving effectief kan verschil-

len naargelang de socialehuisvestingsmaatschappij. De sociale verhuurders moeten er ook toe aangezet worden om, waar mogelijk, zelf de documenten en gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten, bijvoorbeeld het ministerie van Financiën, in plaats van de kandidaat-huurder daarmee te belasten. In die zin vragen we uitdrukkelijk om de toegang tot de databanken, die de socialehuisvestingsmaatschappijen nu hebben, uit te breiden tot de erkende socialeverhuurkantoren en andere sociale verhuurders.

### IV. Uiteenzetting door de heer Bennie Forier, vertegenwoordiger van de VVH

**De heer Bennie Forier**, directeur De Goede Woning, voor de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH): De VVH heeft geen uitgebreide stellingen over dit ontwerp van decreet. Ik vertrek vanuit de ervaringen die ikzelf en collega's hebben.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen reageert over het algemeen positief op het ontwerp. We hadden de voorbije jaren vaak het gevoel dat de sociale huisvesting alle mogelijke problemen toegeschoven kreeg en dat er heel veel van ons verwacht werd maar dat we niet de instrumenten kregen om ook effectief iets te doen. Dit ontwerp van decreet probeert ons nu wel die instrumenten te bieden.

#### IV.1. Leefbaarheid

Met veruit de meeste sociale huurders zijn er geen of weinig problemen. De problemen van leefbaarheid zijn beperkt tot een aantal wooncomplexen en een zeer klein percentage sociale huurders. Alleen: dat kleine percentage kan het soms wel voor heel veel andere sociale huurders heel erg lastig maken. Zeker de mensen die het meest nabij wonen, zullen dan aan de noodrem trekken en de maatschappij verantwoordelijk stellen voor de problemen.

Over het algemeen zijn de sociale huurders tevreden over hun sociale woning en wonen ze er graag. Hier en daar zijn er wel plaatselijke problematische situaties die we willen aanpakken, indien mogelijk meer preventief. We willen niet wachten tot de sfeer compleet verpest is.

De huurders die het goed doen, de overgrote meerderheid, begrijpen vaak niet dat de socialehuisvestingsmaatschappij als huisbaas niet kan ingrijpen

tegen de beperkte groep die de leefbaarheid in het gedrang brengt. Je krijgt het niet uitgelegd dat je eerst een dossier moet opmaken, naar de vrederechter moet stappen en moet wachten, dat er een beroep mogelijk is enzovoort. Onze huurders verwachten dat wij meteen iets aan de problemen doen. Een deel van het slechte imago van de maatschappijen heeft daar ook mee te maken.

Ook wij vinden dat sociale huisvesting een plaats van emancipatie moet zijn. Dat is waar we dag en nacht mee bezig zijn: wij zorgen dat mensen die bij ons komen wonen, zich verbeteren. De sociale huisvesting moet haar slechte naam kwijtraken: ze moet iedereen een stap vooruithelpen in de samenleving. Dat wordt met het voorliggende ontwerp van decreet conditioneel mogelijk, en daar zijn we blij mee.

We vragen geen 'carte blanche'. Integendeel, er moeten ook nu weer regels komen, maar laat ons die aanpassen aan de lokale situatie, met als doel preventief te werken aan de leefbaarheid.

Door de samenstelling van het patrimonium is sociaal wonen een collectief gebeuren. Dat kan zeer positief zijn: je kunt investeren in het samenwonen, mensen elkaar leren ontmoeten en werken aan het samenleven. Maar daarvoor moet je aandacht hebben voor het collectieve wonen en mag het recht op wonen niet enkel individueel bekeken worden maar ook zo dat men het woonrecht van andere huurders niet in het gedrang brengt. Daarom is de invoering van een proefcontract en de mogelijkheid van begeleiding van probleemhuurders een goede zaak. Als de huurder een contract tekent waarvan hij weet dat hij zal geëvalueerd worden, is dat een eerste signaal dat hij zich aan de regels moet houden.

De Goede Woning en vele andere maatschappijen investeren heel sterk in het onthaalbeleid. Bij de inschrijving wordt al uitgelegd hoe wij functioneren. Bij het tekenen van het huurcontract wordt er uitleg gegeven, bijvoorbeeld over het huisvuilbeleid van de wijk. Binnen de drie maanden wordt de huurder nog eens door de sociale dienst bezocht en wordt gezegd dat er een huurdersgroep in de wijk actief is. Soms is het onmogelijk om bij een huurder binnen te raken – dan weten we al dat het waarschijnlijk slecht zal aflopen.

#### IV.2. Woonbegeleiding

Ook de begeleiding van probleemhuurders is nu in het ontwerp ingeschreven. Ook op dat vlak hebben we heel wat ervaring. Op het Kiel in Antwerpen heb-

ben we bijvoorbeeld een contract met het CAW; dat loopt meestal goed. Maar in Hoboken, drie kilometer verderop, is er geen begeleiding. Met het oog op de uitvoeringsbesluiten moet er toch over nagedacht worden hoe groot die begeleiding zal moeten worden om ze altijd te kunnen garanderen. Wij zouden niet liever hebben dan dat die altijd lukt. Elke keer dat we een huurder moeten uitzetten, is dat voor ons een mislukking. Maar wij moeten ook aan de andere huurders denken. Bovendien moet ook daar de welzijnssector met ons meedenken. Hij mag niet enkel denken vanuit het standpunt van de cliënt maar moet ook het geheel in ogenschouw nemen.

We moeten heel duidelijk de vraag stellen naar de (financiële) capaciteit van de welzijnssector. Als dit verhaal aan het rollen gaat, zal de sociale huisvesting vrij snel bij de welzijnssector komen aankloppen. De vraag is of hij dat ook financieel en qua manschappen kan bolwerken. Met het OCMW van Antwerpen hebben we ongeveer een jaar over een protocol onderhandeld, met de vraag of het de begeleiding van een relatief beperkt aantal mensen kon garanderen. En: wat als de begeleiding niet mogelijk is bij gebrek aan voorzieningen?

Over de aanpak van domiciliefraude is al genoeg gezegd: elke fraude is asociaal en benadeelt de anderen, ze moet dus aangepakt worden.

#### IV.3. Taalbereidheid

Er is al veel te doen geweest over de taalbereidheidsvoorwaarde, waartoe we mee de aanzet hebben gegeven. We zien die als een positief inburgeringsinstrument. We zijn met dat idee begonnen naar aanleiding van de opmerking van de sociale dienst van De Goede Woning. Die stelde: hoe kunnen we mensen leren samenleven als ze elkaar niet verstaan? Het autochtone publiek spreekt vaak geen andere taal, het allochtone beheerst vaak het Nederlands niet goed. Het idee van één taal die zorgt dat mensen elkaar kunnen verstaan, is daarom belangrijk voor de emancipatie van de huurders zelf en voor hun veiligheid. We hebben overigens meteen gemerkt dat nogal wat (kandidaat-)huurders opvallend meer bereidheid tonen om Nederlands te spreken.

#### IV.4. Uitvoeringsbesluiten

Onze sector vraagt niet liever dan opbouwend te werken. Men mag niet onderschatten hoeveel de sociale huisvesting al doet voor opleiding, bemiddeling en emancipatie. Alleen is de stok achter de deur op



een bepaald moment wel nodig, voor de moedwillige huurders. Met het proefcontract en andere maatregelen zullen meer mensen dan nu bereid zijn om mee te werken.

Als het ontwerp goedgekeurd is, zijn de uitvoeringsbesluiten nog zeer belangrijk. We willen daar met onze expertise graag aan meewerken. Een aantal zaken uit het ontwerp, en vooral dan de memorie van toelichting, maken ons immers toch wat ongerust.

Ik geef twee voorbeelden. Psychiatrische patiënten moeten dagelijks een teveel aan lawaai veroorzaken opdat men hun huurcontract zou kunnen opzeggen. Je zult maar de buurman zijn van een psychiatrische patiënt die ‘maar’ drie of vier nachten per week lawaai maakt. Hier dringen pragmatische oplossingen zich op.

We zijn ertoe bereid om geen uitzetting te doen zonder overleg met het OCMW. We nemen nu al massaal contact op met de sociale diensten van het OCMW. Maar dat moet op een pragmatische, moderne manier kunnen gebeuren. Het kan niet zijn dat een gebrek aan oplossing, op het einde van de hele rit, een reden wordt om de uitzetting niet te laten plaatsgrijpen. Al het geld van onze sector komt immers van de sociale huurder, die het vaak al niet breed heeft. Voor iedereen die niet betaalt, en alle juridische stappen die we daarom moeten zetten, moeten we opnieuw betalen met geld van die sociale huurder. Daarom pleiten we voor een zo rationeel en pragmatisch mogelijke besteding van deze middelen.

## V. UITEENZETTING DOOR DE VERTEGENWOORDIGERS VAN HET VLAAMS NETWERK VAN VERENIGINGEN WAAR ARMEN HET WOORD NEMEN

**De heer Frederic Vanhauwaert**, stafmedewerker armoedebeleid van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen: We vinden het heel belangrijk dat de mensen in armoede hier zelf hun verhaal kunnen brengen. Bij de vaststelling dat het merendeel van de sociale huurders tevreden zouden zijn, hebben wij toch enkele kanttekeningen. In de recent goedgekeurde resolutie over de tevredenheidsenquête van sociale huurders zien wij een kans: het Netwerk, zijn verenigingen en de mensen in armoede zelf willen daar zeker aan meewerken.

De huisvesting is zeer belangrijk om het dagelijkse leven van mensen in armoede te verbeteren. Huisvesting heeft immers een invloed op de prestaties van

de kinderen op school, op het sociale welzijn, op de gezondheid van mensen enzovoort.

Uit het Jaarboek 2005 van de Antwerpse onderzoeksgroep OASes blijkt dat, omdat mensen met een laag inkomen niet in staat zijn om een eigen woning aan te kopen en het aanbod van de sociale huurmarkt te gering is, heel veel van die mensen gedwongen zijn om zich op de private huurmarkt te begeven. Een derde van het inkomen gaat vaak naar de naakte woonkosten; daarnaast gaat nog een tiende van het totale budget naar het verwarmen en verlichten van de woning.

Volgens de recente Socio-Economische Enquête is in Vlaanderen 13,3 percent van de woningen in slechte tot zeer slechte staat en is 5,7 percent van de woningen kwalitatief ontoereikend: ze hebben geen toilet en/of badkamer of behoeven minstens vier grote herstellingen. Zowel het VOB als VIVAS kwamen al eerder aan bod tijdens de hoorzitting. Heel veel zaken zijn al aangehaald en willen we mee ondersteunen. Wij willen de commissie voor Wonen een aantal concrete voorbeelden bieden.

### V.1. Het Vlaams Netwerk

**De heer Swa Schyvens**, ervaringskundige: Het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen werd opgericht in 2003 door het armoededecreet en is in zekere zin de opvolger van het Vlaams Forum. Het heeft drie hoofdtaken. De eerste is politieke beleidsbeïnvloeding ten voordele van armoedebestrijding, door de stem van mensen in armoede zelf te laten horen. Zo bezorgde het Vlaams Netwerk onlangs een advies op het ontwerp van decreet lokale diensteneconomie aan de SERV en aan de bevoegde minister. De tweede taak is het ondersteunen van verenigingen waar armen het woord nemen, door middel van onder andere vorming, uitwisseling van ervaring en begeleiding van nieuwe verenigingen. Daar hoort bij het creëren van een verbondenheid tussen verenigingen waar armen het woord nemen binnen het Vlaams Netwerk. De derde taak bestaat erin armoede en armoedebestrijding zichtbaar te maken bij het middenveld, de media en het brede publiek. We willen werken aan een positieve beeldvorming van mensen in armoede, want bij vele mensen leeft nog de visie dat het allemaal hun eigen schuld is.

Er zijn bij het Vlaams Netwerk momenteel 79 verenigingen actief waar armen het woord nemen. Binnen elk van die verenigingen wordt zowel aan basiswerk

als aan beleidswerk gedaan. Met de resultaten van het beleidswerk van die verenigingen gaat het Vlaams Netwerk aan de slag om op Vlaams niveau aan beleidsbeïnvloeding te doen. Zo is er onder andere de werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk. Hierin zitten een vijftiental verenigingen waar armen het woord nemen. Die hebben lokaal allemaal een themagroep rond wonen. Daar wordt dus gewerkt met de signalen en ervaringen van mensen in armoede rond wonen. Het advies dat wij brengen rond de Vlaamse Wooncode kwam tot stand binnen deze werkgroep Wonen.

## V.2. De opmerkingen van het Vlaams Netwerk

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Ik ga nu in op de reacties op het ontwerp van decreet. Voor ons zijn er zes essentiële punten. Ten eerste moet de woonzekerheid van de huurder centraal staan. Werken met een proefperiode werkt woononzekerheid in de hand. Ten tweede vinden wij dat de verplichtingen tussen huurders en verhuurders eerlijker verdeeld moeten worden. Op dit moment is er bijvoorbeeld een ongelijke verdeling van de sancties: er zijn er heel wat meer voor de huurders. Verder vinden wij dat de basiskwaliteit in alle socialehuurwoningen volgens de normen van het conformiteitsattest moet gegarandeerd worden. Ten vierde mag de rol van de vrederechter niet geschrapt worden.

Ten vijfde willen wij dat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale woningen voor mensen in armoede gegarandeerd worden. In dat verband wensen wij dat een minimumpercentage van de woningen wordt voorbehouden aan mensen in armoede, dat de ondergrens voor de berekening van de huurprijs wordt afgeschaft en dat de huurprijs op basis van het besteedbare inkomen berekend wordt. Tot slot mogen mensen niet gestraft worden omdat ze hun familie opnemen in hun woning.

We overlopen nu die punten per artikel, te beginnen met artikel 2. We vinden het positief dat verschillende types van socialehuurwoningen binnen dezelfde wetgeving worden geregeld. Hierdoor wordt één centraal inschrijvingspunt mogelijk, bijvoorbeeld in het sociaal huis of in de woonwinkel. Bovendien kunnen goedwerkende procedures van bepaalde sectoren overgedragen worden naar de andere categorieën van sociale woningen.

## V.3. Definitie van huurder

Wat de definitie van de huurder betreft, vinden wij dat sociale fraude zeker en vast moet aangepakt wor-

den, al vinden wij de consequenties van wat nu wordt voorgesteld in de tekst, soms iets te ver gaand. Onder bepaalde voorwaarden aanvaardden we het idee dat de partner mee tekent. Dat biedt extra bescherming, maar veroorzaakt ook bepaalde problemen. Feitelijk samenwonen moet duidelijk omschreven worden. We willen correcte regels en geen inmenging in het privé-leven. Een andere moeilijkheid is dat eventuele schulden op deze manier mee overgezet worden op de partner.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Ik ben een moeder met twee kinderen en mijn ex-man had vroeger een café. Ik zit nu met die schulden. Als ik nu met mijn vriend wil gaan samenwonen, gaat dat niet. Voor de berekening van de huurprijs wordt immers mijn officiële inkomen genomen, zonder rekening te houden met mijn schuldenlast. Doordat wij daardoor een hogere huurprijs moeten betalen, moet mijn vriend eigenlijk mee opdraaien voor die schulden. Zo komt onze relatie onder druk.

**Mevrouw Lizette Ketelsleghers:** Ik woon in een sociale woning. Ik heb een meisje in huis genomen, een vriendin van mijn zoon. Zij leefde op straat en heeft schulden. Wat moet er dan gebeuren? Ze is bij mij ingeschreven en wordt door het OCMW begeleid.

**Mevrouw Magda Remans:** Dit zijn sprekende voorbeelden. Als groep willen wij ons afzetten tegen domiciliefraude, maar wij vragen wel begrip voor overlevingsstrategieën.

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Wat de definitie van huurder verder betreft, kunnen wij ons inhoudelijk vinden in het punt om minderjarige kinderen op te nemen in het contract. Maar co-ouderschap kan wel moeilijkheden teweegbrengen.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Ik ken een man, die bezoekerrecht heeft voor drie kinderen. Maar hij heeft in zijn sociale studio geen ruimte om die groter wordende kinderen te ontvangen.

**Mevrouw Magda Remans:** Wij vragen daarom aan de socialehuisvestingsmaatschappijen om voldoende ruimte te voorzien voor de kinderen bij beide ouders.

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Er is nog een derde punt met betrekking tot de definitie van huurder. We zijn absolute tegenstander van het mee tekenen van meerderjarige kinderen en (groot)ouders, maar ik wil dat wel nuanceren. Wij willen eerst zicht krijgen op de consequenties van dat mee tekenen. Ons voorstel is dat mensen met een bloedband in de rechte lijn niet hoeven mee te tekenen. Maar als dat mee tekenen wel

voordelen met zich meebrengt en geen al te drastische consequenties heeft, zouden we ons daar toch kunnen in vinden.

#### V.4. Kwaliteitsvolle woning

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Het is positief dat in artikel 3 participatie en betaalbaarheid vermeld worden. Dat is zeker noodzakelijk, al moet het nog verder uitgewerkt en concreter omschreven worden.

We wensen dat de volgende verplichtingen ook worden opgenomen in artikel 6 over de verplichtingen van de verhuurder. Wij zouden willen dat een kwaliteitsvolle woning gegarandeerd wordt met een conformiteitsattest en met energieprestatiecertificaat.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Mijn sociale woning wordt volledig verwarmd met elektriciteit. Maar omdat ik als moeder van twee kinderen al twee keer een aanbod van een appartement had geweigerd, kon ik die woning niet meer weigeren, hoewel ik dat wel wou omwille van de hoge prijs van elektrische verwarming.

#### V.5. Eenvoudige administratie

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Maatschappijen moeten ook verplicht worden om tijdig te reageren bij huurachterstand zodat de schulden van de huurders niet oplopen.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Ik ken een vrouw die dacht dat de huur automatisch van haar rekening afging. Zij kreeg een aanmaning na zes maanden. Waarom kon dat niet al de eerste maand?

**Mevrouw Magda Remans:** Wij vragen de socialehuisvestingsmaatschappijen om de administratie te vereenvoudigen en alles zo duidelijk mogelijk aan de huurders mee te delen bij het afsluiten van een contract. Ook nadien vragen wij om duidelijke informatie. Wij maken bijvoorbeeld mee dat een woonklaar appartement drie maanden leeg staat. Mensen die op de lijst staan, begrijpen dat niet. Het is daarom belangrijk dat de maatschappijen snel handelen en al van tevoren reservekandidaten aanspreken, en die informatie doorspelen aan de mensen om wrevel te vermijden.

#### V.6. Proefperiode

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Een tweede punt rond artikel 6 betreft de voorwaarden om het contract te

verbreken. Wij willen dat de rol van de vrederechter niet geschrapt wordt uit de Vlaamse Wooncode. Wij willen niet dat de verhuurmaatschappijen rechter en partij zijn.

Een extra proefperiode, die tot twee jaar kan gaan, werkt woononzekerheid en uitsluiting in de hand. We wensen dat dit geschrapt wordt uit het ontwerp. Het is ook onduidelijk wat de meerwaarde is van een proefperiode. Bij een ernstige tekortkoming die het gevolg is van het feit dat de huurder onvermogen is, moet er steeds overleg zijn met het OCMW vooraleer het contract kan beëindigd worden. Maar wat dan met mensen die niet door een OCMW worden begeleid?

Het voorstel gaat bovendien heel sterk uit van sancti- onering, niet van begeleiding. Begeleiding is nochtans het middel bij uitstek om problemen aan te pakken. We kunnen ons vinden in een voorstel van VIVAS. VIVAS stelt in de plaats van een proefperiode een soort schorsing voor. Als er zich problemen voordoen, gaat er een soort van waarschuwingsperiode in waarin je in je woning mag blijven wonen, maar wel begeleid wordt zodat je je kunt herpakken.

#### V.7. Toewijzingsreglement en huurprijsberekening

Artikel 8 geeft nog te veel vrij spel aan de gemeenten. We betreuren dat de concrete krijtlijnen voor toewijzingsreglementen opgenomen zullen worden in het kaderbesluit sociale huur en niet in de Vlaamse Wooncode. Aangezien een besluit gemakkelijker veranderd kan worden, biedt het meer onzekerheid voor de zwakste groepen op de woningmarkt.

Artikel 11 bevat een nieuwe wijze van berekening van de huurprijs van socialehuurwoningen. Het is belangrijk dat men het uitgangspunt van sociaal wonen nooit uit het oog verliest. Het kan en mag nooit de bedoeling zijn dat mensen verplicht worden om zich naar de private huurmarkt te wenden omdat de huurprijs in de sociale woningen te hoog ligt. De huurprijsberekening moet duidelijk omschreven worden en ondergrens afgeschafte. Heel wat mensen in armoede besteden toch nog de helft van hun inkomen om hun woning te betalen. De huurprijs moet volgens ons berekend worden op basis van het besteedbaar inkomen.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Mijn ex had dus schulden. Hij betaalde ze niet af, maar omdat we getrouwd waren en ik borg had gestaan, moet ik er nu voor opdraaien. Na schuldbemiddeling beheert een advocaat mijn geld. Maar mijn huur wordt berekend op basis van het inkomen dat ik heb zonder dat daarbij

rekening wordt gehouden met het bedrag dat er automatisch voor de schulden afgaat.

**Mevrouw Magda Remans:** Het gevolg is dat Tina meer dan de helft van haar reële inkomen besteedt aan huisvesting.

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Dat de huurprijs afhangt van de kwaliteit van de woning, vinden wij aanvaardbaar zo lang de nadruk gelegd wordt op basiskwaliteit in alle sociale huurwoningen, volgens de normen van het conformiteitsattest.

Wat artikel 14 betreft, vinden wij dat er meer duidelijkheid moet komen over welke handelingen met welke sancties bestraft zullen worden. We willen dat de mogelijkheid om strafrechtelijke sancties uit te spreken, verdwijnt uit het ontwerp. De straffen zijn soms te verregaand. Boetes kunnen, maar enkel door een oordeel van de vrederechter. Algemeen moet er meer evenwicht komen tussen de sancties voor huurder en verhuurder.

## VI. Vragen van commissieleden

**Mevrouw Michèle Hostekint:** De praktijkvoorbeelden waren erg sprekend. De opmerking van de laatste groep over de tijdige reactie op huurachterstand was terecht. Vele huisvestingsmaatschappijen doen dat al, maar blijkbaar zijn er toch nog altijd problemen.

Ik wil graag nog wat verduidelijking bij de – weliswaar genuanceerde – kritiek op het mee tekenen van inwonende personen. Ik zie niet echt het probleem. Het enige nadeel lijkt mij de medeaansprakelijkheid als de hoofdhuurder niet betaalt. Maar er is toch het voordeel dat men niet buiten kan worden gezet als die persoon verdwijnt.

Ik begrijp het argument over de proefperiode. De opmerking over de woonzekerheid is terecht, maar de spreker van VVH wees er wel op dat wonen een collectief gegeven is. Ik denk dat we veel aandacht moeten besteden aan preventieve begeleiding en de regering moet daar geld voor uittrekken.

Hoe ziet u concreet het voorbehouden van een percentage voor mensen die in armoede leven?

**De heer Frederic Vanhauwaert:** Ons verhaal over mee tekenen is inderdaad genuanceerd. Wij zijn er niet volledig tegen, maar willen meer duidelijkheid over de mogelijke nadelige consequenties.

Voor het percentage hebben wij nog geen concreet voorstel. Wij vinden dat vier of vijf jaar wachten op een geschikte woning voor die mensen wel te lang is, al gebeurt dat geregeld in de praktijk. Wij vinden dat zij eerder recht hebben op een sociale woning dan een aantal anderen. De mensen uit het netwerk vragen zelf om een dergelijk percentage.

**De heer Bennie Forier:** Ik ben het er volledig mee eens dat zes maanden wachten op de eerste verwittiging bij betalingsachterstand veel te lang is. Dat is een regelrechte schande. VVH heeft nog werk op dat vlak. Ik denk aan afspraken over vaste procedures voor een normaal goed beheer van een huisvestingsmaatschappij.

**De heer Geert Inslegers:** Wat het mee tekenen betreft, zegt de huidige tekst dat alleen de feitelijke bewoners met een partnerrelatie ook rechten kunnen putten uit het mee ondertekenen van een huurcontract. Zij kunnen het recht op die woning laten gelden als de oorspronkelijke huurder verdwijnt of overlijdt.

Voor alle andere medeondertekenaars geldt dat niet. De reden waarom men hen toch wil laten mee tekenen is om de verplichtingen ten aanzien van hen te kunnen afdwingen. Maar er is wel een probleem in geval van co-ouderschap. De kinderen in een dergelijke regeling zijn immers niet altijd gedomicilieerd in de woning en dat is nochtans een voorwaarde voor het mee tekenen. Bovendien zou men die problematiek anders kunnen oplossen door eenvoudig een uitdrukkelijke bepaling op te nemen dat de huurder ook verantwoordelijk is voor de medebewoners zowel voor het betrekken van de woning als een goede huisvader als wat de leefbaarheid betreft. Is dat niet eenvoudiger dan de zware administratieve procedure die men thans ontwikkelt en waarin de verhuurder telkens moet gaan nagaan wie achttien wordt en dus als meerderjarige mee moet tekenen?

**Mevrouw Vera Dua:** Het is goed dat de gasten van vandaag door de commissie gehoord zijn. De heer Forier benadrukte dat er eigenlijk weinig problemen zijn in de sociale huurpraktijk, terwijl men bij het lezen van de ontwerp tekst het omgekeerde gevoel heeft. Men duwt de sociale huurders ten onrechte in een bepaalde hoek. Iedereen is het er natuurlijk over eens dat men moet optreden tegen huurders die andere huurders hinderen. Maar de oplossing van dat soort situaties heeft ook zijn weerslag op de privé-huurmarkt. Het basisrecht op wonen mag niet ondergraven worden. Twee jaar onzekerheid is hoe dan ook lang.

In de sector zouden er onvoldoende mogelijkheden zijn voor begeleiding. Hoe kan dit probleem worden opgelost?

Bij de berekening van de huurprijs zou er ook rekening moeten worden gehouden met schulden. Wat is uw mening hierover? Is dat realistisch? Wat zijn de bezwaren hiertegen?

**De heer Bennie Forier:** Als ik me niet vergis is het Vlaams Parlement niet bevoegd voor de privé-huurwetgeving.

Aan de private huurmarkt wordt niet gevraagd om te werken aan leefbaarheid, en om mensen samen te brengen.

We stellen vast dat de vrederechter alleen rekening houdt met de persoon die voor hem of haar verschijnt. De betrokkene komt zwaar in de problemen als hij buitengezet wordt. Anderzijds wordt er echter geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de buur, die zeer veel overlast moet verdragen van de persoon die met uithuiszetting wordt bedreigd. De vraag is of iemand aanzienlijke overlast moet verdragen, enkel omdat hij of zij niet de middelen heeft om op de private markt te huren.

**Mevrouw Vera Dua:** Vindt u dat vrederechters te snel optreden?

**De heer Bennie Forier:** Vrederechters zijn soms te laks bij sociale huisvesting.

**Mevrouw Vera Dua:** Ik begrijp het probleem. De vraag rijst echter waar sociale huurders die worden uitgezet uiteindelijk terechtkomen. Ze komen allicht terecht in een privé-huurblok.

**De heer Bennie Forier:** Sommige vrederechters stellen vast dat er geen alternatief is, en dus laten ze een persoon die overlast berokkent maar zitten. De vraag is echter of iemand die zich de private huurmarkt niet kan permitteren dan maar alles moet ondergaan. Het gaat om een dilemma. Hiervoor moet een oplossing gezocht worden.

**Mevrouw Lizette Ketelsleghers:** Ik pleit voor een sociaal onderzoek bij personen die kampen met een zware schuldenlast. Het OCMW of een schuldbemiddelaar kan daarbij een belangrijke rol spelen. Als blijkt dat er werkelijk inspanningen worden gedaan,

zou wel rekening moeten kunnen worden gehouden met het reële beschikbaar inkomen.

**De heer Bennie Forier:** We moeten de regels toepassen. Bij de berekening mag er op dit ogenblik geen rekening worden gehouden met de schuldenlast. De regeling voor schuldbemiddeling is een zeer goed systeem.

**De heer Geert Inslegers:** Ik ben het ermee eens dat sociaal wonen een vorm van collectief wonen is. Er moet een afweging worden gemaakt tussen het recht op wonen van de verschillende bewoners.

Ook vrederechters moeten bij een concrete beoordeling rekening houden met de parlementaire voorbereiding. Men kan proberen om vrederechters meer te sensibiliseren voor het probleem. Wie vindt dat een vonnis niet goed gemotiveerd is, kan beroep aantekenen.

**De heer Bennie Forier:** Ik stel vast dat de uitspraken van verschillende vrederechters in zeer vergelijkbare dossiers verschillend zijn.

**De heer Christian Verougstraete:** Verschillende sprekers nemen afstand van de uitzondering op het gemene recht van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden in een huurovereenkomst. De Vereniging van Vlaamse Huisvesting zou hierop dan weer geen kritiek hebben.

Bent u voorstander van de ontbindende voorwaarde om de procedure via de vrederechter te vermijden?

**De heer Bennie Forier:** Dat zou een legistisch signaal zijn voor de rechters. Dit is echter niet de belangrijkste reden. Het gaat er vooral om een zeer beperkte groep het signaal te geven dat men in de sociale huisvesting niet om het even wat kan doen. Het signaal moet zijn dat er niet enkel rechten, maar ook plichten zijn.

**Mevrouw Michèle Hostekint:** Een socialehuisvestingsmaatschappij moet uiteraard de regels volgen. Anderzijds heb ik er begrip voor dat er rekening wordt gehouden met de schuldenlast. Er moet onderzocht worden of het niet mogelijk is om rekening te houden met uitzonderlijke schulden. Bij de aanstelling van een pro-deoadvocaat gebeurt dat ook. Daar

wordt rekening gehouden met uitzonderlijke schulden en alimentatie.

Het ligt voor de hand dat wie in een sociale woning woont zich niet om het even wat moet laten welgevallen. Ook sociale huurders hebben plichten. Dat is echter geen argument om de rol van de vrederechter uit te schakelen. In een rechtstaat beoordeelt de rechter de gevallen volgens de regels die vastgesteld worden in het parlement. Het recht van de ene houdt inderdaad op waar het recht van de andere in het gedrang komt. Ik ga er echter van uit dat een vrederechter daar rekening mee houdt.

**Mevrouw Dominique Guns:** Ik wil er enkel op wijzen dat schulden eigen zijn. Een nieuwe partner moet niet opdraaien voor de schulden van iemand, toch niet als hij enkel met de schuldenaar samenwoont, trouwen is een andere kwestie. Het enige waarvoor men moet opletten is dat de inboedel niet beschouwd wordt als zijnde van de schuldenaar. Dat kan opgelost worden door een goede inboedelbeschrijving. Ik raad mevrouw Raiselis aan zich beter te informeren.

**Mevrouw Tina Raiselis:** Het zijn de schulden van mijn ex-man. Ik heb borg gestaan. De advocaat heeft me gezegd dat ik het loonbriefje van mijn vriend moet indienen als ik samenwoon. Zijn geld wordt dan bij het mijne gerekend. Dan wordt alles herberekend, ik krijg meer leefgeld, maar de overige inkomsten gaan naar de schulden. De advocaat heeft gezegd dat ik het moet aangeven als ik samenwoon, zoniet bega ik een overtreding.

**Mevrouw Else De Wachter,** waarnemend voorzitter: Ik stel voor om het juridische advies later te verlenen.

**Mevrouw Vera Dua:** Wat zijn de concrete repercussies van de Wooncode? Stel dat de huurders in een appartementencomplex een petitie houden tegen een bepaalde huurder wegens hinder of andere redenen. Hoe zal men voorkomen dat de verhuurder bezwijkt onder de druk van de meerderheid, zelfs als die onterecht handelt? Een vrederechter is onafhankelijk en oordeelt op basis van objectieve criteria.

**De heer Bennie Forier:** Het is niet de bedoeling om de uitspraken van de vrederechters te contesteren. Soms laten die echter de belangen van het individu primeren. Het sensibiliseren van de vrederechters zoals het Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH) gedaan heeft, valt misschien te overwegen.

Men mag de professionaliteit van de diensten voor sociale huisvesting niet onderschatten. Er zijn duidelijke afspraken. Bij een klacht wordt aan de andere bureaus gevraagd of ze gelijksoortige klachten hebben. Vaak blijkt dan dat de klachten ongegrond zijn, soms is het zelfs zo dat de klagers zelf overlast veroorzaken.

Bij een uitdrijvingsprocedure voor de vrederechter is een belangrijk element van het dossier een schriftelijke klacht van meerdere personen. Dergelijk geding is de laatste stap, vooraf gaan bemiddeling, navraag enzovoort. De sociale dienst moet die procedure volgen. Een schriftelijke klacht van meerdere personen is een vorm van petitie.

Vanmorgen heb ik met iemand van de sociale dienst een burenrufie besproken. We trachten dat zo objectief mogelijk te beoordelen. Ik ben er niet van overtuigd dat een vrederechter, die de reële situatie niet kent, met meer kennis van zaken kan oordelen dan een sociale dienst. Het is een moeilijke kwestie die niet alleen speelt bij proefcontracten, maar ook bij uitdrijving en dergelijke. Meestal stelt het probleem zich niet omdat de dienst eerder ingrijpt.

*De verslaggever,*

Dominique GUNS

*De voorzitter,*

Jan PENRIS