

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



Zitting 2004-2005

6 juli 2005

VLAAMSE OMBUDSDIENST

JAARVERSLAG 2004

GEDACHTEWISSELING

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de heer Erik Tack**

(Hoofdstuk 7 – Wonen)

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Christian Verougstraete, Rob Verreycken;

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

mevrouw Hilde Eeckhout, de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns;

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

Plaatsvervangers:

de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

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

de heren Marc Cordeel, Hugo Philtjens, Gilbert Van Baelen;

de heren Marcel Logist, Chokri Mahassine, Jan Roegiers.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

Zie:

41-A (2004-2005)

– Nr. 1: Jaarverslag

– Nr. 2: Verslag over gedachtewisseling

INHOUD

	Blz.
1. Inleidende uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman	4
2. Bespreking	7

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besprak op 16 juni 2005 het jaarverslag 2004 van de Vlaamse Ombudsdienst. De bespreking had vooral betrekking op de voorstellen en aanbevelingen inzake wonen (*Parl. St.* VI. Parl. 2004-05, nr. 41-A/1, blz.129 e.v.).

Aan de bespreking werd deelgenomen door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman.

1. Inleidende uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman

De heer *Bernard Hubeau* zegt dat zijn dienst elk jaar de bespreking in de betrokken commissie vraagt van het onderdeel Wonen van het jaarverslag. Hoofdstuk 7 van het jaarverslag is gewijd aan wonen, maar een aantal aspecten zijn ruimer; vandaar dat hij ook verwijst naar hoofdstuk 14, waarin algemene aanbevelingen gedaan worden.

Vooraf wil de heer Hubeau de plaats van woonklachten in het totale klachtenbeeld schetsen. Vorig jaar heeft de Vlaamse Ombudsdienst ongeveer 4000 klachten en vragen gekregen over het functioneren van de Vlaamse overheid. Dat aantal is de laatste jaren min of meer stabiel gebleven. Dat heeft te maken met het feit dat in alle Vlaamse diensten de eerstelijnsklachtenbehandeling vruchten begint af te werpen. Sinds het parlement het klachtendecreet goedgekeurd heeft, zijn er een 200-tal klachtenmanagers actief.

Ook in de sector Wonen zijn er klachtenmanagers: bij de AROHM-buitendiensten, bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), bij het Woningfonds, bij de centrale huisvestingsdiensten van het ministerie. Die klachtenmanagers ontvingen in 2004 890 klachten en hebben daar veel van kunnen oplossen. Dat verklaart het stabiliseren van het aantal klachten bij de ombudsdienst, maar het is ook een erkenning van het eerstelijnswerk, bijvoorbeeld inzake huisvestingspremies of sociale huur. Het was een goede optie van het Vlaams Parlement om het klachtenrecht zo te organiseren. Die manier van werken krijgt navolging. In Brussel is er ook al een soort klachtenrecht en in Wallonië en op federaal vlak denkt men eveneens aan de invoering ervan.

Wonen behoort zowel op de provinciale spreekuren als bij de zaken die uitgroeien tot echte dossiers tot de

top vijf. Het aantal dossiers is geëvolueerd van 7 procent in 2000 tot 17 procent dit jaar. Een klein vijfde van alle dossiers heeft dus te maken met wonen. Samen met de andere klachten die over de leefkwaliteit gaan – denk maar aan leefmilieu en ruimtelijke ordening – vormen ze bijna de helft van de klachten.

Het aantal gegronde klachten is hoger voor het thema wonen dan in het algemeen: 60 procent tegenover een kleine 50 procent. Heel wat klachten leiden echter tot herstel: 45 procent van de woonklachten. De grootste problemen situeren zich op het vlak van de redelijke behandelingstermijnen. De burger heeft recht op een tijdig antwoord, een tijdige beslissing of een tijdige interventie van de overheid. Bij de klachten over wonen is in 41 procent van de gevallen de redelijke behandelingstermijn geschonden; in het algemeen is dat slechts 29 procent. Het is een internationaal fenomeen dat de redelijke behandelingstermijnen niet voldoende in acht worden genomen, hoewel er al veel afgehandeld kan worden via het internet. De Vlaamse overheid kan op dat vlak heel wat verbeteren.

De heer Hubeau geeft vervolgens toelichting bij de drie onderdelen van het hoofdstuk Wonen waarover de meeste klachten binnenkomen. Die onderdelen zijn: leegstand en verkrotting, de werking van de socialehuisvestingsmaatschappijen, en de premies en subsidies inzake wonen en huisvesting. In het jaarverslag worden trouwens nooit alle klachten behandeld omdat het vaak veeleer gaat om ‘accidenten en incidenten’ dan om structurele tekorten.

Heffing op leegstand en verkrotting

Het heffingsdecreet inzake leegstand en verkrotting is vorig jaar grondig gewijzigd. Eind 2004 is het nogmaals gewijzigd. De oude, gekende problemen hebben door de nawerking van de oude regeling nog steeds geleid tot klachten. De heer Hubeau laat die buiten beschouwing. Er zijn toch een drietal nieuwe aandachtspunten. Vooreerst is er de problematiek van de mede-eigendom. Welke plichten heeft de administratie om zowel bij de inkohiering als bij de inventarisatie van krotten alle mede-eigenaars te verwittigen? Om de verjaring te stuiten, jaagt de overheid de burger soms op kosten met dwangbevelen en dat op een ongelijke manier. Dat valt niet goed te praten. Ten derde is er de zogenaamde amnestie op de heffing 2002-2003. Bij verkoop werd die heffing

soms toch geïnd, wat problemen gaf met de coherentie in de toepassing.

De heer Bernard Hubeau overloopt een achttal verschillende bezwaren, geuit tegen het vroegere decreet. Hij acht het nuttig na te gaan in hoeverre het nieuwe decreet een en ander zal oplossen

Het eerste probleem is de ontoereikende informatieverstrekking. De antwoorden op de bezwaarschriften zijn voor de burger vaak onleesbaar. Zelfs de ombudsdienst heeft moeite om bepaalde bepalingen juist in te schatten. Een decreet kan dat natuurlijk niet regelen. Het is een grote uitdaging, ook voor de inventarisbeheerders – dat kunnen de gemeenten of de afdelingen van AROHM zijn – om de betrokkenen na het gewijzigde heffingsdecreet goed te informeren. Het gebrek aan informatie was immers vaak de oorzaak van misverstanden.

Een tweede probleem betreft de mede-eigendom. Als de administratie moeite had om de identiteit van de mede-eigenaars te weten te komen, sprak ze één eigenaar aan, zowel voor de inventarisatie (de verwittiging dat de woning op de lijst kwam te staan) als voor de heffing zelf. Daardoor wisten sommige mede-eigenaars niet dat ze heffing zouden moeten betalen. De administratie heeft, na heel wat klachten en rechtspraak ter zake, de praktijk aangepast. Ze heeft de bezwaren die daarmee te maken hadden, ingewilligd. Bijna alle rechtbanken gaven de mede-eigenaars gelijk dat een inkohiering op één naam de andere eigenaars niet bindt. De informatieplicht geldt immers ten aanzien van alle eigenaars. Het probleem is nu opgelost, omdat expliciet de betrokkenheid van de mede-eigenaars opgenomen is in de inventarisatieprocedure. Iedereen zo goed mogelijk informeren over de gevolgen van het mede-eigenaarschap voor de inventaris en de inkohiering van de heffing, is een belangrijke taak van de inventarisbeheerders, aldus de heer Hubeau.

Een derde probleem is dat bij verkoop vroeger de verkoper aan de koper moest melden dat de woning op de lijst stond en dat men eventueel nog een heffing moest betalen. Als de verkoper die melding niet deed, moest hij zelf die heffing dat jaar nog betalen. De ombudsman noemt het een goede zaak dat nu is opgenomen dat de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht op het goed (de koper) moet verwittigen dat er op het onroerend goed een heffing rust of dat de kans bestaat dat er door de inventarisatie later een heffing komt.

Ten vierde is er de vraag waarom men, als men een woning opknaapt en die werken niet vergunningsplichtig zijn, toch een heffing moet betalen, terwijl men toch bezig is de leegstand of de verkrotting tegen te gaan. Vroeger kwamen enkel werken met een bouwvergunning in aanmerking. Dat is nu ook opgelost: men kan ruimer de werken in rekening brengen.

Een vijfde probleem is de onredelijk lange behandeltermijn van bijna alle bezwaren. De ombudsdienst heeft dat onderzocht en stelde vast dat de twee jaar amnestie niet hebben geleid tot een volledige verwerking van alle vroegere bezwaren. Men heeft de behandeling uitbesteed aan twee firma's. Er zouden nog ongeveer duizend dossiers op behandeling wachten. De afdeling Financieel Management had beloofd om die af te werken tegen einde mei 2005. Men mag evenwel niet vergeten dat men van heel ver komt. In januari 2004 waren er nog een kleine 9000 hangende bezwaren. Toch heeft men de beslissing van het Vlaams Parlement om de zaak even te bevriezen, niet optimaal gebruikt om alle achterstand weg te werken. Het nieuwe decreet zou dat moeten oplossen. De bezwaartermijn is nu zes maanden geworden en de betaalplicht wordt ook niet meer opgeschort door de bezwaren. Kwesties over interesten die maar blijven oplopen en verschuldigd blijven door de burger, gaan zich niet meer voordoen. Ook hier is het belangrijk om goede informatie te geven aan de betrokkenen.

Het zesde probleem betreft de verjaringstuitende dwangbevelen. Door de achterstand in de behandeling van de bezwaren heeft de administratie met dwangbevelen gepoogd te vermijden dat er verjaring zou intreden en dat men de heffing niet meer zou kunnen innen. Bij de behandeling van het grote aantal bezwaren, heeft de administratie evenwel niet de chronologie gerespecteerd. Sommige burgers die een bezwaar hadden ingediend, werden geconfronteerd met een dwangbevel, terwijl anderen wel tijdig binnen de verjaringstermijn uitsluitel kregen en daardoor niet de kosten moesten dragen van het dwangbevel. Het probleem is namelijk dat de administratie de kosten van het dwangbevel oplegt aan de heffingsplichtige. De ombudsman klaagt die incoherentie aan. Zijn aanbeveling is om de kosten in die gevallen niet ten laste van de burger te leggen.

Het zevende probleem betreft de overmacht. Burgers riepen vroeger overmacht in als ze herstellingswerken aan de woning aan het uitvoeren waren, omdat de aannemer vertraging had of bepaalde werken niet had uitgevoerd, of omdat er onenigheid was tussen

de verschillende mede-eigenaars. Het decreet gaf niet de mogelijkheid daar op in te gaan. Het gewijzigde heffingsdecreet richt daartoe een commissie op om die verzoeken tot vrijstelling wegens overmacht te behandelen. Daar zal jurisprudentie groeien en zal bepaald worden welke gevallen van overmacht al dan niet terecht zijn. Het is niet goed om het signaal te geven dat alle vragen tot vrijstelling worden gehonoreerd, maar wel dat de vrijstelling kan worden overwogen als er legitieme motieven zijn, aldus de ombudsman.

Ten achtste is er het probleem van de heffingen voor de jaren 2002 en 2003, tijdens de periode van amnestie. Er zijn toch een aantal heffingen doorgevoerd, vooral bij de verkoop van panden. De heffingsplichtigen kregen slechts een summiere uitleg voor die heffing. Het gaat daarbij veelal om mensen die in het verleden geen aanslagbiljetten hadden ontvangen door een gebrek aan coördinatie van gegevens en niet wisten dat het betrokken pand op de inventaris stond van de onbewoonbare of ongeschikte woningen. In dergelijke gevallen hadden de burgers meer uitleg moeten krijgen, vooral nu in de media was bekend gemaakt dat er voor 2002 en 2003 een amnestie was ingevoerd.

Er waren heel wat klachten over het oude heffingsdecreet en de informatieverlening over het nieuwe. Men moet waakzaam blijven bij de operationalisering van dit nieuwe decreet. De ombudsman doet twee aanbevelingen. Een eerste aanbeveling bij de uitvoering van het nieuwe decreet betreft de verjaringstuitende dwangbevelen: men mag de kost niet leggen op de burger of men moet de volgorde van indiening van bezwaar respecteren. Een tweede aanbeveling is dat de inventarisbeheerders (de gemeente of de AROHM-buitenafdelingen) heel veel moeten investeren in de informatie en de communicatie over het nieuwe heffingsdecreet.

Socialehuisvestingsmaatschappijen

Een tweede onderdeel gaat over de socialehuisvestingsmaatschappijen. Er zijn heel wat klachten binnengekomen over de toekenning van een sociale huurwoning. De gemiddelde wachttijd is volgens de VHM opgelopen tot 2,5 of 3 jaar. Dat blijft voor problemen zorgen. Het is de vraag of de investeringsprogramma's van nieuwe woningen in de sociale sector die wachttijstproblemen kunnen oplossen. De vaststelling is dat de klachten blijven binnenkomen.

Verder zijn er klachten over de berekening van de huurprijs en de huurlasten. Er komen vaak klachten over de hoge huurprijsstijgingen. Meestal moet de ombudsdienst die ongegrond verklaren omdat de berekening van die huurprijsstijging gebeurt conform het socialehuurbesluit van 20 oktober 2000. De vaststelling is evenwel dat de stijgingen meer dan in het verleden hoog zijn en de sociale huurders destabiliseren. In de huurprijsberekening volgens het besluit zijn er wat marges met de coëfficiënten en dergelijke. Meer dan in het verleden is men bang dat de huurprijsstijgingen tot onbetaalbaarheid kunnen leiden. De klachten over de huurlasten zijn heel vaak wel terecht. De maatschappijen zijn gebonden aan de informatieverplichting en verantwoording van de kosten die ze aanrekenen.

Er zijn ook klachten over de kwaliteit van de sociale woningen, de leefbaarheid van de omgeving, de opzeggingstermijnen bij sociale huur en de uitoefening van het voorkeepsrecht. Voor meer informatie daarover verwijst de heer Hubeau naar het verslag. Hij blijft stilstaan bij een typegeval (de Dijledalcase): een sociale huurder vraagt een mutatie aan en hij krijgt aanbiedingen, maar die gaan niet door. Zijn moeder woont ook in een sociale huurwoning en ze heeft ruimte in die woning. De man is bereid om bij zijn moeder te gaan inwonen. Dat zou een heel rationele oplossing zijn want de woning van de moeder wordt beter bezet en er komt een woning vrij – niet onbelangrijk gezien de lange wachtlijsten. De discussie gaat erover of die persoon kan worden toegelaten als feitelijk inwonende in een sociale huurwoning. Het socialehuurbesluit zegt dat de inwoning toelaatbaar is voor feitelijk samenwonende en gehuwde partners. Een erfgenaam, een ascendant of een descendant, valt eigenlijk niet binnen de categorieën van het socialehuurbesluit. De aanbeveling van de ombudsdienst is dubbel. Feitelijke partners moeten ook in aanmerking worden genomen, niet alleen als ze een relatie hebben, maar ook als ze gaan inwonen bij een verwant in de rechte lijn. Men vindt het wel terecht dat het recht op een sociale huurwoning wordt onderzocht. Dat is nu niet het geval voor de feitelijke partners.

Het bezwaar kan zijn dat mensen die niet thuishoren in de socialehuursector, een vrijgeleide krijgen om door middel van inwoning een woning of een deel ervan te claimen. Daaraan kan worden gekoppeld dat men nakijkt of die personen wel recht hebben op een sociale woning (voldoen aan de toelatingsvoorwaarden). Na discussie met de socialehuisvestings-

maatschappij in Leuven en de VHM heeft men de aanbeveling gerelativeerd. De filosofie van de sociale huisvesting mag niet worden gedwarsboomd. Het zou nuttig zijn om de discussie daarover voort te zetten.

Financiële tegemoetkomingen inzake huisvesting

Wat betreft de financiële tegemoetkomingen aan particulieren inzake huisvesting, zijn er twee types van klachten. Zo is er het geval waarbij de nieuwe premie-reglementering heel snel van toepassing is geworden, maar waarbij de voorwaarden voor het verkrijgen van een huisvestingspremie werden gewijzigd. Daardoor had de administratie heel weinig ruimte om de mensen te informeren over de inhoud van de wijzigingen en ook heel weinig tijd om zichzelf voor te bereiden op de implementatie van een nieuwe reglementering. Te snel een nieuwe regelgeving in werking laten treden, leidt tot gebrekkige communicatie en gebrekkige uitvoering.

Een ander type klachten betreft de leningen bij het Vlaams Woningfonds. Zo was er het geval van een man en vrouw die gescheiden zijn en hun kinderen van 14 en 16 jaar in co-ouderschap opvoeden. De man koopt een woning en vraagt een lening aan bij het Vlaams Woningfonds. Hij krijgt te horen dat dit niet gaat omdat zijn vrouw het recht heeft op een lening bij het fonds, aangezien de kinderen ingeschreven zijn als personen ten laste bij de moeder. De vrouw heeft uiteraard evenveel recht op de lening, maar in het besluit over de leningen van het Vlaams Woningfonds werkt men nog altijd met de traditionele gezinsvorming die erin bestaat dat er bij een scheiding een enkele persoon de kinderen bijhoudt. De regelgeving moet meer aansluiten op de maatschappelijke realiteit. Co-ouderschap is volledig aanvaard in de samenleving. De aanbeveling is dat de Vlaamse overheid bij het toekennen van voordelen op basis van domicilie meer rekening moet houden met nieuwe samenlevingsvormen in de leefeenheid. De ombudsman pleit voor een screening van een aantal reglementeringen, onder meer ook inzake de sociale-huursector en gratis gas en elektriciteit.

2. Bespreking

De heer *Jan Penris* stelt vast dat er met betrekking tot de klachten over leegstand al een bepaalde invloed te merken is sinds de wetgeving veranderd is. Hij vraagt of de dalende trend zich ook dit jaar doorzet.

De heer *Bernard Hubeau* zegt dat men in 2004 bijna evenveel klachten heeft gehad. Die gaan vooral over toepassingen van de vroegere regelgeving. Het is nog iets te vroeg om de gevolgen van het nieuwe decreet in te schatten.

De heer *Jan Penris* vraagt of de klachten over de kwaliteit van de sociale woningen een belangrijk onderdeel vormen en of de klachten kunnen worden gesitueerd volgens huisvestingsmaatschappij, regio en dergelijke. De minister geeft immers vaak het signaal dat de kwaliteit van de sociale woningen goed is en dat dit een van de aantrekkingsmomenten is van de sector.

De heer *Bernard Hubeau* stelt dat wat betreft de sociale huur de klachten over de kwaliteit van de woningen de meest voorkomende zijn. Die klachten zijn vaak gesitueerd in grootschalige complexen, bijvoorbeeld in Gent en Antwerpen, waarbij de woningen dateren uit de periode 1950-1970. In veel gevallen zijn de blokken aan een grondige renovatie toe. Verder is het dikwijls een kwestie van dienstverlening door de erkende bouwmaatschappijen. Soms gaan die op een totaal verouderde manier met hun bewoners om. De ombudsman is vorig jaar eens zelf ter plekke geweest in een geval dat men er niet uitgeraakte. De maatschappij had de huurders opgelegd een stuk isolatiemateriaal te verwijderen. Een heel bejaard koppel moest daarvoor op de zolder kruipen en dan pas zou de maatschappij een nieuw stuk aanbrengen. De ombudsman heeft iedereen samengeroepen en uiteindelijk samen met de architect en de aannemer het materiaal verwijderd. Hij vindt dat een beetje klantvriendelijkheid wel op zijn plaats is. Een ander voorbeeld betreft het onderhoud van tuinen rond een sociaal woninggebouw. Zo weigerde men om te snoeien, zodat iemand die op het gelijkvloers woonde, klaagde over een gebrek aan licht. De socialehuisvestingsmaatschappijen moeten op een meer volwassen manier omgaan met hun huurders. Een aantal heeft dat al begrepen. Een deel is echter nog niet mee.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt wat er bedoeld wordt met de uitspraak dat er nogal wat klachten zijn over de toewijzing van woningen. Verder stelt ze vast dat er in de commissie vaak wordt gesproken over gesubsidieerde woningbouw, terwijl wonen meer is dan dat. Krijgt men vragen of klachten van andere groepen in de samenleving die geen beroep doen op de sociale woningbouw, maar wel problemen ervaren om betaalbaar te kunnen wonen?

De heer *Bernard Hubeau* zegt dat klachten niet zozeer gaan over de toewijzingscriteria, maar wel over de wachttijden en wachtlijsten. Mensen schrijven zich meer en meer in bij verschillende maatschappijen. In sommige steden heeft men al een gecentraliseerd register waarbij één inschrijving voldoende is. De klachten gaan vooral over het feit dat men al heel lang is ingeschreven en er blijkbaar geen woning vrijkomt. Verder kunnen burgers zelf de toepassing van criteria controleren via het inzagerecht in de registers. Het socialehuurbesluit is vrij strikt. De klachten gaan vooral over de lange wachttijden. Dat hangt samen met de vraag in hoeverre de socialehuursector een echt vangnet is voor iedereen die virtueel behoort tot de kwetsbare bewonersgroepen.

De heer Hubeau stelt vast dat er ook veel vragen komen over de voorwaarden voor de huurprijs en de woningkwaliteit in de private sector. De ombudsdienst kan geen klachten over private, maar enkel over publieke rechtspersonen behandelen, maar het is overduidelijk dat er ook in die sector grote problemen zijn. Onlangs is ‘tien jaar armoedeverslag’ herdacht. Op de cruciale terreinen wonen, werken, onderwijs en gezondheid zijn er nog grote problemen. Huisvesting is daar één van. De ombudsdienst verwijst klachten door naar de bevoegde organisaties. Bij de cijfers zijn die gevallen terug te vinden onder de onmiddellijke dienstverlening. Dat is de doorverwijzing naar de bevoegde instanties.

In de socialewoningbouw is er een kwantitatief en een kwalitatief probleem. Uit de behandelde klachten blijkt dat er op beide fronten onvoldoende behoorlijk bestuur is, aldus de ombudsman.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt of de ombudsdienst ook vragen of klachten krijgt over het grondbeleid en de woonbehoeften van de middengroepen.

De heer *Bernard Hubeau* antwoordt dat de ombudsdienst vooral klachten tegen bepaalde instanties behandelt. Dat de middengroepen bijna geen betaalbare gronden of woningen meer zouden vinden, wordt slechts beperkt aangekaart bij de ombudsdienst. Het wordt slechts aan de overheid toegeschreven in termen van beleid. Men kan bijvoorbeeld vinden dat de overheid iets moet doen om meer gronden of gebouwen ter beschikking te stellen, maar dat betekent niet dat men daarover bij de ombudsdienst gaat klagen.

De heer *Sven Gatz* meent dat dit aspecten zijn die buiten de werking van de ombudsdienst liggen. De ombudsdienst behandelt klachten over de uitvoering van het beleid. De ombudsdienst is geen aanspreekpunt over het beleid dat al dan niet moet gevoerd worden of over maatschappelijke problemen. Dat is de verantwoordelijkheid van de politici.

De heer *Bernard Hubeau* zegt dat er wel dergelijke klachten zijn en dat de vragen van de burgers, ook als ze in verband kunnen gebracht worden met het beleid, wel behandeld worden, voor zover ze uitvoering van beleid betreffen. Eventueel wijst de ombudsdienst op de mogelijkheid van een verzoekschriftenprocedure. Soms durft de ombudsdienst ook aanbevelingen doen in het grensgebied. De aanbevelingen over de benadering van co-ouderschap en over de wachtlijsten gaan over het beleid, maar vinden hun oorsprong in klachten.

De heer *Rob Verreycken* zegt dat de klachten over de sociale huisvesting overeenkomen met het aanvoelen van de politici. Vaak hebben de problemen te maken met een gebrek aan moderne klantvriendelijkheid van de huisvestingsmaatschappijen. In de huidige structuur is de Vlaamse Regering verantwoordelijk voor het beleid en coördineert de VHM de meer dan honderd plaatselijke huisvestingsmaatschappijen. Soms weten de mensen niet tot wie ze hun aanvraag moeten richten en hoe de taken verdeeld zijn. Is de structuur nog aangepast aan de huidige situatie? In sommige beleidsnota's wordt ervoor gepleit om de huisvestingsmaatschappijen aan te moedigen om samen te werken of te fuseren. Moet die operatie versneld worden?

De heer *Bernard Hubeau* vindt het moeilijk om daar uitspraken over te doen. Hij denkt dat het hanteren van goede normen en standaarden inzake behoorlijk bestuur belangrijker is dan de structuren. Er zijn pro's en contra's, zowel voor een meer centralistische structuur als voor een heel decentrale structuur. Het komt erop aan dat de huisvestingsverantwoordelijken, als vennootschappen die een taak van algemeen belang uitoefenen en daarvoor uitgerust zijn, de standaarden voldoende hoog leggen. De rol van de VHM zal in de nieuwe structuur van beter bestuurlijk beleid van de Vlaamse overheid veeleer verminderen dan vergroten. De huisvestingsmaatschappijen zullen meer geresponsabiliseerd worden. Hij vertelt dat er ten tijde van de wet-Beernaert op het einde van de negentiende eeuw al een spanning was tussen centralisatie en decentralisatie. Structuren moeten de doelstellingen dienen.

Een strakke controle op de beginselen van behoorlijk bestuur bij de socialehuisvestingsmaatschappijen is nodig. Op dat vlak is trouwens, ongeacht de structuur, verbetering mogelijk.

De heer *Rob Verreycken* vraagt wie daarop kan toezien. De heer *Bernard Hubeau* denkt dat er eerst een kader voor moet zijn. Het toezicht van de VHM zal in de toekomst verminderen, maar kan uitgeoefend worden. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten trouwens door iedereen toegepast worden. Als het nodig is gezien de specificiteit van een sector, moet het mogelijk zijn die beginselen om te zetten. Sinds een aantal jaren is de sociale huur maar een onderdeelje van de sector. Er zijn ook de erkende huurdiensten, de socialeverhuurkantoren en het Woningfonds. De sector moet in zijn geheel beoordeeld worden. Hij herhaalt dat er niet alleen het kwantitatieve probleem is van een gebrek aan toegang tot de sector, vooral bestemd voor de meest kwetsbare groepen, die niet volledig bereikt worden, maar ook het kwalitatieve probleem van de manier waarop er omgegaan wordt met de vragen en wensen van de bewoners en gebruikers.

De verslaggever,

Erik TACK

De voorzitter,

Jan PENRIS
