

# V L A A M S   P A R L E M E N T



stuk      **212** (2009-2010) – Nr. 5  
ingediend op      5 mei 2010 (2009-2010)

## Beleidsnota

## Wonen

2009-2014

## Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie  
uitgebracht door de dames Liesbeth Homans en Mieke Vogels

*Samenstelling van de commissie:**Voorzitter:* de heer Jan Penris.*Vaste leden:*

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;  
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;  
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;  
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;  
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;  
mevrouw Patricia De Waele;  
mevrouw Mieke Vogels.

*Plaatsvervangers:*

de heren Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Koen Van den Heuvel;  
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;  
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;  
de heer Patrick Janssens, mevrouw Els Robeyns;  
de heer Bart De Wever, mevrouw Tine Eerlingen;  
de heer Peter Reekmans;  
de heer Hermes Sanctorum.

*Stukken in het dossier:*

- 212** (2009-2010) – Nr. 1: Beleidsnota  
– Nr. 2 t.e.m. 4: Met redenen omklede moties

## INHOUD

|      |                                                                        |    |
|------|------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Toelichting .....                                                      | 5  |
| 1.   | Inleiding .....                                                        | 5  |
| 2.   | Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen.....                         | 6  |
| 2.1. | Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie .      | 6  |
| 2.2. | De betaalbaarheid van een eigen woning wordt bevorderd .....           | 6  |
| 2.3. | Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid .....              | 6  |
| 2.4. | Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.....                  | 7  |
| 3.   | Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen.....                    | 8  |
| 3.1. | Toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit stimuleren.....         | 8  |
| 3.2. | Het beleidskader voor woningkwaliteitsbewaking optimaliseren .....     | 8  |
| 3.3. | Woningkwaliteit stimuleren.....                                        | 8  |
| 3.4. | Verkrotting bestrijden .....                                           | 9  |
| 4.   | Woonzekerheid garanderen .....                                         | 10 |
| 5.   | Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning | 10 |
| 6.   | Inzetten op een sociaal warme samenleving.....                         | 11 |
| 6.1. | Een woonaanbod op maat van elke Vlaming .....                          | 11 |
| 6.2. | Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd  | 11 |
| 6.3. | Samenleven in sociale woonwijken.....                                  | 11 |
| 6.4. | Bestrijding van thuisloosheid .....                                    | 11 |
| 7.   | Efficiënt en doeltreffend bestuur.....                                 | 12 |
| 7.1. | Versterking lokale woonregie .....                                     | 12 |
| 7.2. | Performantie woonactoren stimuleren .....                              | 12 |
| 7.3. | Transparante financiering en regelgeving.....                          | 12 |
| 7.4. | Onderbouwd beleid versterken.....                                      | 12 |
| 8.   | Tot slot .....                                                         | 13 |
| II.  | Bespreking in de commissie.....                                        | 13 |
| 1.   | Algemene beoordeling .....                                             | 13 |
| 2.   | Betaalbaar wonen in Vlaanderen.....                                    | 15 |
| 2.1. | Harmonisatie van het stelsel van de sociale leningen.....              | 16 |
| 2.2. | Huiskorting.....                                                       | 17 |
| 2.3. | Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid .....              | 18 |
| 2.4. | Betaalbaarheid van de private huurmarkt.....                           | 19 |
| 2.5. | Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod .....     | 22 |

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.6. Verruiming van de huursubsidie.....                                                              | 22 |
| 2.7. Het aanbod van sociale woningen wordt uitgebreid .....                                           | 25 |
| 2.8. Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief.                                | 26 |
| 2.9. Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid.....                                     | 26 |
| 2.10. De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd .....                                       | 26 |
| 2.11. Vlabinvest .....                                                                                | 27 |
| 3. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen.....                                                | 28 |
| 3.1. Van stimulerende en sanctionerende maatregelen naar een integraal<br>woningkwaliteitsbeleid..... | 28 |
| 3.2. Aandacht voor energiezuinigheid.....                                                             | 28 |
| 3.3. Renovatiepremies.....                                                                            | 28 |
| 3.4. Verkrotting bestrijden .....                                                                     | 29 |
| 3.5. Duurzaam (ver)bouwen .....                                                                       | 31 |
| 4. Woonzekerheid garanderen .....                                                                     | 31 |
| 4.1. Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner .....                                                      | 31 |
| 4.2. Woonzekerheid van de sociale en private huurder .....                                            | 32 |
| 5. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning<br>bevorderen.....          | 32 |
| 5.1. Erkende kredietmaatschappijen (EKM).....                                                         | 32 |
| 5.2. De toegang tot een sociale huurwoning vergroten.....                                             | 34 |
| 6. Inzetten op een sociaal warme samenleving.....                                                     | 34 |
| 6.1. Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden op elkaar afgestemd....                               | 34 |
| 6.2. Samenleven in sociale woonwijken.....                                                            | 35 |
| 6.3. Bestrijden van de thuisloosheid.....                                                             | 36 |
| 7. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur .....                                                     | 36 |
| 7.1. Versterking lokale woonregie .....                                                               | 36 |
| 7.2. Woonbeleid in de centrumsteden .....                                                             | 38 |
| 7.3. Een nieuw erkenningsbesluit voor de SHM's .....                                                  | 39 |
| 7.4. Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties .....                                           | 39 |
| 7.5. Evaluatie van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen.....                                           | 40 |
| 7.6. Stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen lokale woonactoren                                  | 40 |
| 7.7. Transparante financiering van het woonbeleid.....                                                | 41 |
| 7.8. Doordacht communicatiebeleid .....                                                               | 42 |
| 8. De bestuurlijke organisatie .....                                                                  | 43 |
| 8.1. Beter bestuurlijk beleid .....                                                                   | 43 |
| 8.2. Agentschap Wonen Vlaanderen .....                                                                | 43 |
| III. Replieken .....                                                                                  | 43 |
| Gebruikte afkortingen .....                                                                           | 51 |

Op donderdag 12 november 2009, donderdag 1 april 2010 en donderdag 22 april 2010 besprak de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie de beleidsnota Wonen 2009-2014, ingediend door mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie. Op 12 november lichtte minister Van den Bossche haar beleidsnota toe. Op 1 april hadden de commissieleden de gelegenheid om hun vragen en opmerkingen te formuleren. Op 22 april volgden de antwoorden van de minister en de replieken.

## I. TOELICHTING

### 1. Inleiding

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Vlaanderen zou vanzelfsprekend moeten zijn voor iedereen, stelt minister *Freya Van den Bossche*. Ze voegt daaraan meteen toe dat tussen deze beleidsdoelstelling en de realiteit een kloof gaapt. 75.735 kandidaat-huurders staan op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. Om hen te kunnen huisvesten zijn 57.457 bijkomende sociale huurwoningen nodig. 40 percent van de huurders heeft een woonquote van 30 procent of meer. Startende kopers sluiten nu al hypothecaire leningen af van 40 jaar om hun droomhuis te kunnen kopen.

Om een antwoord te bieden op deze noden heeft de Vlaamse Regering samen met het Vlaams Parlement in het verleden heel wat initiatieven op de rails gezet. Steden en gemeenten kregen met de Vlaamse Wooncode een duidelijk beleidskader met een uitgebreid instrumentarium om een lokaal woonbeleid te kunnen voeren. Het Grond- en Pandendecreet stimuleert een planmatige aanpak van woningbouw met garanties voor betaalbaarheid. Met het Woonzorgdecreet werden de eerste stappen gezet om wonen en zorg te combineren, vat de minister samen.

Daarnaast biedt Vlaanderen met een resem tegemoetkomingen rechtstreekse ondersteuning aan de gezinnen. Minister Van den Bossche wil verder inzetten op de uitvoering van deze maatregelen, zodat ze rust kunnen brengen in deze sector, die de voorbije jaren geconfronteerd werd met een snel wijzigende regelgeving. De minister waarschuwt dat stijlbreuken niet zullen worden geschuwd, waar bestaande regelgeving en historisch gegroeide gewoontes hun doel voorbij schieten.

Voor de minister is het duidelijk dat de inspanningen van beleidsmakers en lokale actoren bijzonder waardevol zijn en dus voortgezet moeten worden. Maar er is meer nodig, zoals een inhaalbeweging in de sociale woningbouw en investeringen in renovatie. Hiervoor worden bijkomende middelen vrijgemaakt. Daarnaast streeft de minister naar een versterking van de private huurmarkt. Ten slotte moet meer transparantie in regelgeving en financiering leiden tot daadkrachtige instrumenten voor goed werkende woonactoren.

Een warme samenleving zorgt ervoor dat iedereen zich er thuis voelt, stelt minister Van den Bossche. Dat begint bij een comfortabel, betaalbaar dak boven het hoofd, in een goede woonomgeving en op maat van ieders woonbehoeften. De strategische en operationele doelstellingen in de beleidsnota Wonen 2009-2014 werden opgebouwd vanuit zes grote beleidslijnen:

- 1° betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen;
- 2° duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen;
- 3° woonzekerheid garanderen;
- 4° een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen;
- 5° inzetten op een sociaal warme samenleving;
- 6° efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur.

De minister licht vervolgens per strategische doelstelling toe welke concrete ambities het Vlaamse woonbeleid de komende jaren zullen aansturen.

## **2. Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen**

Vele Vlamingen dromen terecht van een betaalbare en kwaliteitsvolle woonst. Een ondersteunend en stimulerend beleid zal hen helpen om die droom waar te maken, kondigt minister Van den Bossche aan: een actief woonbeleid op maat van diverse mensen, rekening houdend met hun financiële draagkracht en hun woonwensen. Het aanbod aan sociale en betaalbare woningen gevoelig uitbreiden via nieuwbouw is het eerste punt op de agenda. Nieuwe woonprojecten zijn immers een ideale kans om hiaten in het aanbod op te vullen en zo de druk op de woningmarkt te verlichten.

### **2.1. Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie**

Nieuwe maatschappelijke trends van gezinsverduunning, vergrijzing en migratie zetten de woningmarkt onder druk, beseft de minister. Demografische studies tonen aan dat de vraag naar woningen zal toenemen. Tegelijkertijd blijkt dat heel wat ouderen in een te grote woning wonen, die niet aangepast is aan hun noden. Verhuisbewegingen van verschillende groepen naar en van steden geven een bijkomende druk op de woningmarkt en drijven de prijzen in bepaalde gebieden omhoog. Om greep te kunnen krijgen op deze fenomenen, moeten ze grondig in kaart worden gebracht. Daarnaast is het van belang om meer inzicht te verwerven in het bestaande woningbestand, de woonwensen van diverse groepen en prijsevoluties op de markt. Om een gericht woonbeleid te voeren, zal een langetermijnvisie worden uitgewerkt in een Woonbeleidsplan Vlaanderen, dat ook interessante gegevens kan bieden voor het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, kondigt de minister aan.

### **2.2. De betaalbaarheid van een eigen woning wordt bevorderd**

Om eigendomsverwerving voor zoveel mogelijk mensen haalbaar te maken, zullen de diverse stelsels van sociale leningen worden voortgezet en met elkaar in overeenstemming gebracht. Hierbij komen er gelijke rentevoeten en een gezamenlijke frontoffice, maakt minister Van den Bossche bekend.

Samen met minister Muyters zal ze onderzoeken hoe het voordeel van het ‘klein beschrijf’ afhankelijk kan worden gemaakt van nieuwe criteria zoals woonoppervlakte, aankoop-prijs en gezinsgrootte om zo te komen tot een huiskorting. Deze huiskorting moet het kopen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar maken.

### **2.3. Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid**

Heel wat Vlamingen hebben de grootste moeite om een woning te vinden die past binnen hun budget, beseft de minister. Bescheiden koopwoningen kunnen hier een antwoord bieden. Het Grond- en Pandendecreet is het kader om dit vorm te geven. Er komt een onderzoek naar de mogelijkheden om naast de volumennormen ook richtprijzen te bepalen voor het bescheiden woonaanbod, zoals het decreet bepaalt.

Daarnaast biedt de private huurmarkt kansen die nu onbenut zijn. Die is nochtans aantrekkelijk voor huurders die willen wonen zonder al te veel rompslomp of zorgen. Helaas is die markt ook een staalkaart van de minst comfortabele woningen tegen een vaak te hoge prijs. Dit is een kans om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen te vergroten.

Hierbij moet volgens de minister worden onderzocht waar en hoe de overheid moet optreden om de bekommernissen van huurder en verhuurder met elkaar te verzoenen. De verhuurder wil inkomensgaranties, de huurder betaalbare kwaliteit en woonzekerheid.

Sociale verhuurkantoren verzoenen deze doelstellingen en zullen daarom ook aanzienlijk worden uitgebreid.

Er zal ook worden onderzocht welke overheidsacties daarnaast nog kunnen worden gevoerd om de noden van huurders en verhuurders op de totale private huurmarkt met elkaar te verzoenen en het aanbod uit te breiden. Bij overheidsfinanciering aan eigenaar-verhuurders zal er steeds over worden gewaakt dat de huurprijs eerlijk en redelijk is. De minister wil een maatstaf laten ontwikkelen om dit te kunnen beoordelen.

Het huursubsidiestelsel wordt verder uitgebreid om tegemoet te komen aan de noden van mensen die te lang op een wachtlijst staan voor een sociale woning.

De betaalbaarheid van wonen in eigen streek wordt via specifieke maatregelen uit het Grond- en Pandendecreet bevorderd. Specifiek voor de Vlaamse Rand wordt de betaalbaarheid van het wonen verder ondersteund via Vlabinvest.

#### ***2.4. Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid***

75.735 kandidaat-huurders wachten op een sociale woning, herhaalt minister Van den Bossche. In dit getal zijn de dubbele inschrijvingen bij verschillende huisvestingsmaatschappijen geschrapt, verduidelijkt ze, maar het getal omvat wel nog de sociale huurders die een mutatie naar een andere sociale huisvestingsmaatschappij vragen en mensen die al meer dan tien jaar zijn ingeschreven maar nog geen toewijs hebben aanvaard of gekregen. Vaak gebeurde dat laatste omdat ze hun keuze niet ruim genoeg stellen.

Na aftrek van de mensen in die specifieke situaties, blijven om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen nog steeds 57.457 extra sociale huurwoningen nodig. Deze cijfers onderstrepen de noodzaak aan een inhaalbeweging op het vlak van sociale woningbouw, concludeert de minister. Deze regeerperiode worden voldoende overheidsmiddelen voorbehouden om 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels te halen tegen 2020. Daartoe worden meer gronden vrijgemaakt voor sociale woningbouw via het systeem van de sociale lasten die private verkavelaars en bouwheren moeten realiseren volgens het Grond- en Pandendecreet. Vanaf nu kunnen zij ook zelf instaan voor de realisatie van deze sociale woningen, aan dezelfde voorwaarden als de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het uitvoeringsbesluit dat de procedure hiervoor bepaalt, werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 30 oktober 2009.

De procedures voor de bouw van sociale woningen worden verder vereenvoudigd. Momenteel kan het gemakkelijk acht jaar duren om een sociaal woningbouwproject te realiseren. Diverse instanties worden hierin betrokken: de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, lokale besturen en eventueel andere actoren. Een rondvraag bij hen zal de basis vormen van een hervorming van de procedures, laat de minister weten. Dat moet een aanzienlijk snellere doorlooptijd met zich meebrengen, zonder de kwaliteit van de projecten in het gedrang te brengen.

Naast de huurprijs bepalen de huurlasten en het energieverbruik mee de woonkost. In deze regeerperiode zal de minister nagaan of het mogelijk is om de betaalbaarheid van sociale woningen op die vlakken te verbeteren. Dit kan in de vorm van richtlijnen voor de berekening van de huurlasten, maar ook door energiezuinige verbouwingen te stimuleren.

Om in te spelen op de noden van mensen die te lang op een wachtlijst staan, zullen de huursubsidies worden uitgebreid, kondigt minister Van den Bossche aan.

Daarnaast worden de sociale verhuurkantoren hervormd om aanzienlijk te kunnen uitbreiden. De minister herhaalt dat de SVK's de eisen van huurders en verhuurders verzoenen. Private huurwoningen worden op deze manier sociaal verhuurd. Ondanks de



jaarlijkse uitbreiding van de sociale verhuurkantoren, stoten hun groeikansen op grenzen: zowel wat de SVK's betreft, als wat het denkbare aantal verhuurders betreft. In overleg met de sector zal worden besproken op welke manier de SVK's kunnen hervormd worden met het oog op een forse uitbreiding. In dit kader denkt de minister aan een versterkte samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen, in het bijzonder voor de backofficefuncties zoals bijvoorbeeld het onderhoud van patrimonium, boekhouding en IT-ondersteuning.

### **3. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen**

#### **3.1. *Toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit stimuleren***

Mensen hechten veel belang aan de wijk waarin ze wonen, weet minister Van den Bossche. Dat blijkt uit tal van tevredenheidsenquêtes. Lokale besturen spelen hierop in en besteden veel aandacht aan de inrichting van nieuwe wijken of de heraanleg en vernieuwing van bestaande wijken. De Vlaamse overheid zal dit verder stimuleren in sociale woonprojecten, via samenwerking met de Vlaamse Bouwmeester en via informatie-uitwisseling. Dit kan bijvoorbeeld concreet vorm krijgen door campagnes als Wonen in Meervoud. Anders denken over de inrichting van wijken is nog deels onontgonnen terrein en biedt volgens de minister mooie perspectieven. Zo is het denkbaar dat op termijn elke wijk in Vlaanderen beschikt over voldoende betaalbare woningen, op maat van de financiële draagkracht van diverse groepen en waar jong en oud willen wonen. Een duurzame wijk, die een compact antwoord geeft op de behoefte aan mobiliteit, groen, ontmoetingsplekken en de nabijheid van voorzieningen. Een wijk waarin de behoefte aan eigen woonruimte verzoend wordt met de wens voor groene en open ruimte door het schakelen en stapelen van woningen. Het is van belang om hierbij ook te zoeken naar mogelijkheden om naast nieuwe ook bestaande woonwijken aangenamer te maken.

#### **3.2. *Het beleidskader voor woningkwaliteitsbewaking optimaliseren***

Alleen maar woningen bijbouwen zal de nood niet lenigen, veronderstelt de minister. Gezien de schaarse ruimte in Vlaanderen is dat bovendien wenselijk noch haalbaar. Vandaar dat ook het bestaande woningbestand in kaart zal gebracht worden. Vandaag is er nog te veel leegstand en verkrotting. Deze panden kunnen een nieuwe bestemming krijgen: met stimuli waar mogelijk, met sancties waar het moet.

Om de woningkwaliteit te bevorderen, nemen verschillende overheden heel wat maatregelen. In de praktijk blijkt het regelgevende kader voor premies, ondersteuning en sancties voor verbetering vatbaar. De minister zal toelichten hoe het beleidskader voor woningkwaliteitsbewaking in deze context zal worden verfijnd.

#### **3.3. *Woningkwaliteit stimuleren***

Structurele verbeteringswerken aan woningen stimuleren is een van de belangrijke pijlers van het Vlaamse woonbeleid, vindt minister Van den Bossche. Naast renovatie stimuleren in de sociale huisvesting en op de private huurmarkt, worden ook particulieren die een eigen woning verwerven en verbeteren ondersteund. Daarom komt er een verdere inzet ten aanzien van de Vlaamse renovatiepremie, die wordt aangewend voor werken die structurele verbeteringen met zich meebrengen. Om dit verder te kunnen garanderen wordt het budget aanzienlijk verhoogd.

De budgettaire ontsporing van de Vlaamse renovatiepremie noodzaakte een aantal bijstellingen. In een eerste fase werd de renovatiepremie bijgestuurd in functie van een doelgerichter inzet van dit stelsel. Er is een nieuwe lijst met werken die in aanmerking komen voor de renovatiepremie. Hierop staan enkel werken die gericht zijn op een goede



basiskwaliteit. Enkel bescheiden afwerking werd in de lijst weerhouden. Er is ook een maximumfactuur per categorie van werken. De inkomensgrenzen van de renovatiepremie bleven wel dezelfde. Maar de stimulans hoeft niet voor iedereen even groot te zijn. Voor financieel zwakkeren is de stap naar een grondige renovatie het grootst. Daarom krijgen de lagere inkomens in de toekomst voor dezelfde werken een hogere premie dan de hogere inkomens.

Momenteel bestaan er nogal wat verschillende premies naast elkaar, wat er volgens de minister in resulteert dat de mensen door de bomen het bos niet meer zien. In een tweede fase worden de VAP en de renovatiepremie geïntegreerd. Hierbij ambieert de minister een betere afstemming van de premies voor energiebesparende maatregelen op de premies ter verhoging van de woningkwaliteit. Voor het najaar van 2010 kondigt ze een evaluatie aan van bepaalde deelaspecten van de Vlaamse renovatiepremie, zoals inkomensgrenzen, aspecten van levenslang wonen en werken met een erkend aannemer.

Ook een evaluatie van de premies van de netbeheerders staat op de agenda. Dit laat een rationeel en efficiënt gebruik van middelen toe. Bovendien zorgt het voor de nodige duidelijkheid voor mensen die nu worden geconfronteerd met een grote diversiteit aan premieregelingen. Deze integratie- en heroriëntatieoefening vertrekt uit een doelgroepenbenadering en laat toe om de mogelijkheden van een derdebetalerssysteem te verkennen.

De komende jaren wordt dus radicaal ingezet op andere, energiezuinigere manieren van bouwen en verbouwen met gerichte, tijdelijke premies, resumeert de minister. De energiekost van woningen bepaalt in grote mate de betaalbaarheid van wonen. Daarom zullen ook sociale huisvestingsmaatschappijen worden gestimuleerd om steeds meer te investeren in energiebesparende maatregelen. In dit kader wordt onderzocht hoe het financieringssysteem en de huurprijsberekening van de SHM's moeten worden aangepast. Daarnaast zullen ook samenwerkingsmogelijkheden met energiebedrijven worden onderzocht.

Informatie, advies en premies bieden een onmisbare stimulans in het woonbeleid. Want heel wat eigenaars en huurders zijn te weinig op de hoogte van kwaliteitsvereisten en verstandige renovaties. Via subsidiëring van lokale woonprojecten zullen initiatieven die hierop inzetten, worden ondersteund.

### **3.4. *Verkrotting bestrijden***

Om de verhuur van verkrotte panden tegen te gaan, wil minister Van den Bossche werk maken van een krachtigere en snellere handhaving. Daadkrachtig optreden is nodig als de veiligheid en de gezondheid van bewoners in het gedrang komt. Een warme samenleving gaat immers uit van de levenskwaliteit van mensen.

In 2006 werden verschillende reglementaire bepalingen uitgebreid waardoor lokale besturen meer instrumenten in handen krijgen om bij verkrotting op te treden. Concreet kregen burgemeesters de mogelijkheid om snelherstel op te leggen, ambtshalve werken te laten uitvoeren en de kosten van herstel en herhuisvesting te verhalen op de eigenaar. Tot slot werd door dezelfde decreetswijziging de herstellvordering ingevoerd waarmee de Vlaamse Wooninspectie het volledig herstel van bepaalde woningen kan eisen via de rechtbank.

Deze aanpassingen zitten vandaag nog niet allemaal op kruissnelheid, geeft de minister aan. Gemeenten moeten kosten voor herstel en herhuisvesting prefinancieren en denken te weinig garanties te hebben om deze te kunnen recupereren. Nochtans bieden ze een goed kader om daadkrachtig op te treden bij verkrotting en een oplossing te bieden voor de slachtoffers. Samen met het Agentschap Wonen Vlaanderen en het IVA Inspectie RWO zal worden onderzocht hoe deze instrumenten moeten worden aangepast om hieraan te verhelpen. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om een rollend fonds te creëren waarmee gemeenten de prefinanciering kunnen opvangen, vermoedt de minister. Anderzijds moeten de te volgen procedures nog worden aangepast aan de praktische bezwaren die gemeenten bij de uitvoering ervaren.

#### **4. Woonzekerheid garanderen**

In tijden van crisis is het van groot belang om de woonzekerheid van de mensen te versterken. Daarom blijft de gratis verzekering gewaarborgd wonen bestaan, deelt de minister mee. Maar er is meer nodig, vindt ze. Huurders kunnen geen gratis verzekering gewaarborgd wonen afsluiten. Nochtans hebben zij evenveel nood aan woonzekerheid. Naar analogie van de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars zal onderzocht worden hoe de woonzekerheid van private huurders gegarandeerd kan worden.

In principe is de woonzekerheid van de sociale huurder groot, zeker in vergelijking met de huurders op de private huurmarkt. Door de contractuele voorwaarden, de aangepaste huurprijzen en de sociale doelstelling van de huisvestingsmaatschappij geniet de sociale huurder een betere bescherming. Toch worden jaarlijks sociale huurders uit hun huis gezet omdat ze hun huurdersverplichtingen niet nakomen. Nochtans kan dat vermeden worden, mits de sociale verhuurder aanvullend op zijn basisbegeleidingstaken gespecialiseerde woonbegeleiding kan inschakelen. Samen met haar collega Jo Vandeurzen zal de minister bekijken hoe dit verder gestalte kan krijgen.

#### **5. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning**

Alles inzetten op een voldoende groot aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, biedt geen afdoend antwoord, beseft minister Van den Bossche. Het is evenzeer nodig om in te zetten op woonzekerheid, een eerlijke toegang tot de woningmarkt en de combinatie van wonen en zorg. Op die manier zullen precies die mensen geholpen worden die vandaag weinig of geen toegang hebben tot de woningmarkt. Deels verklaart de minister dat omdat ze de administratieve rompslomp niet tot een goed einde brengen. Deels, omdat verhuurders wegens de krapte op de markt genoeg keuze hebben en bijgevolg de financieel sterkste kandidaat kiezen.

Om een eerlijke toegang tot het woningaanbod te verzekeren, wordt uitsluiting tegengegaan. Op de private huurmarkt worden intermediaire instanties, die een objectieve instroom van huurders garanderen, ondersteund. Verhuurders die bereid zijn om een beroep te doen op een tussenschakel die de huurinkomsten verzekert en tegelijk de huurder objectief selecteert, verdienen ondersteuning.

De erkende kredietmaatschappijen hebben in Vlaanderen een belangrijke rol om woonzekerheid te garanderen. Gewaarborgde sociale leningen zijn voor tal van gezinnen die niet terecht kunnen bij de reguliere kredietinstellingen, de enige manier om een eigen woning te verwerven. De resultaten van de inspectieronde van de toezichthouders tonen aan dat een grondige hervorming van de sector noodzakelijk is. Professionalisering en een efficiënte inzet van de middelen zullen hierbij de rode draad vormen, laat de minister weten.

De toegankelijkheid van de sociale huisvesting zal een aandachtspunt zijn bij de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur, die de minister begin 2010 verwacht. Een van de belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de toewijzingsregels.

Tegemoetkomingen worden waar mogelijk automatisch toegekend. Systemen die een objectieve instroom of toewijs van bewoners mogelijk maken, worden ondersteund. Daarnaast zal de minister inzetten op huisvesting op maat van doelgroepen die ongewild de druk op de markt verhogen, zoals bijvoorbeeld studenten. De Vlaamse overheid zal de studentensteden informatie aanreiken over goede praktijkvoorbeelden die de druk van studenten op de woningmarkt verlichten en de toegang voor zowel studenten als gezinnen verbeteren.

Architecten houden in hun ontwerpen nog te weinig rekening met de toegankelijkheid van gebouwen en woningen. Het 'Universal Design'-principe zal dan ook worden gepromoot

in de architectenwereld. Een belangrijke rol is weggelegd voor de Ontwerpgids Meegroeien wonen.

## **6. Inzetten op een sociaal warme samenleving**

### **6.1. *Een woonaanbod op maat van elke Vlaming***

Maatschappelijke evoluties vragen om nieuwe antwoorden. De tijd dat mensen een leven lang in dezelfde woning bleven is voorbij, gelooft minister Van den Bossche. Wooncarrières verlopen veel grilliger. Om woonkwaliteit in iedere levensfase en volgens ieders budget te kunnen garanderen, moet de woningmarkt flexibeler inzetbaar zijn. Er moet voldoende diversiteit worden geboden die inspeelt op de noden van bijvoorbeeld ouderen, nieuw samengestelde gezinnen en alleenstaanden. Durven afstappen van de klassieke keuze tussen huur en koop is hierbij een evidente stap. Nadenken over huurkoopformules en woonformules zoals cohousing en kangoeroewonen is vanzelfsprekend. In de komende regeerperiode zal het eenvoudiger worden om van woning te veranderen, zoals door de meeneembaarheid van registratierechten. Daarnaast zal diversiteit in woonprojecten worden ondersteund, zodat er voor ieder wat wils is en verhuizen binnen de eigen wijk aantrekkelijker wordt.

### **6.2. *Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd***

Heel wat mensen willen zelfstandig blijven wonen, maar hebben ook nood aan zorg. Het combineren van zelfstandig wonen met zorg stuit vaak op juridische, administratieve en praktische problemen, erkent de minister. Toch willen nogal wat mensen niet kiezen voor traditionele woonvormen. Zowel voor ouderen als voor andere mensen die zorg behoeven, moeten oplossingen worden gevonden. Samen met minister Vandeuren onderzoekt minister Van den Bossche hoe dit vorm kan krijgen.

### **6.3. *Samenleven in sociale woonwijken***

Een toekomstgericht woonbeleid streeft naar fijne buurten waarin mensen graag wonen. Daarom zal meer aandacht gaan naar het leefbaar maken van bestaande sociale woonwijken. Heel wat naoorlogse sociale woonwijken kampen met ernstige samenlevingsproblemen, weet minister Van den Bossche. Slechte geluidsisolatie, een weinig aantrekkelijke woonomgeving en een te dichte bebouwing zijn niet zelden de oorsprong van deze spanningen. Meer aandacht voor de architectuur en geluidsisolatie van gebouwen en voor de inrichting van buurten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten kan dergelijke problemen in de kiem smoren. Al volstaan ruimtelijke en technische ingrepen niet om wonen in sociale wijken aangenamer te maken. Wijken zijn meer dan stenen projecten. Het woonbeleid moet ook investeren in de bewoners. Bewonersparticipatie, woonbegeleiding en een toewijzingsbeleid op maat zijn cruciaal.

### **6.4. *Bestrijding van thuisloosheid***

Er zijn vele redenen waarom mensen thuisloos worden. Persoonlijke problemen of geen aansluiting meer vinden bij de maatschappelijke verwachtingen kunnen ervoor zorgen dat mensen op de dool raken en hun woning moeten opgeven. Ook huisvestingsproblemen kunnen een aanleiding zijn, stelt de minister. Voorkomen is uiteraard de eerste stap. Daarom zal waar mogelijk maximaal worden ingezet op de preventie van thuisloosheid. Dit kan bijvoorbeeld via woonbegeleiding in sociale huisvesting of door kwaliteitsproblemen in private huurwoningen snel te verhelpen, waardoor een gedwongen verhuisbeweging niet meer nodig is. Daarnaast zal worden bekeken op welke manier de integratie van ex-psychiatrische patiënten en ex-gedetineerden op de woningmarkt verbeterd kan worden.

Mensen die toch thuisloos zijn geworden, moeten kunnen beschikken over degelijke noodopvang en begeleid worden naar een definitieve woonoplossing. Het beleidsdomein

Wonen zal samen met de coördinerende minister van Armoedebestrijding en de minister van Welzijn werk maken van een globale aanpak van dakloosheid. Daarbij zal de denktank Wonen-Welzijn actief worden betrokken.

## **7. Efficiënt en doeltreffend bestuur**

Een degelijk woonbeleid staat of valt met de concrete uitvoering, beseft minister Van den Bossche. Een doelgerichte woonvisie kan maar worden gerealiseerd als de verschillende huisvestingsactoren goed functioneren. Waar dit afgeremd wordt, zal werking en/of regelgeving worden bijgestuurd of hervormd.

### **7.1. *Versterking lokale woonregie***

Het belang van de lokale woonregie wil de minister allerm minst onderschatten. Deze wordt dan ook versterkt. Een Vlaams woonbeleid kan enkel slagen als dit kader met lokaal maatwerk concreet wordt gemaakt.

Voor gemeenten en kleinere steden wordt het beleid betreffende begeleiding, ondersteuning en subsidiëring van lokaal woonbeleid via het systeem van de open oproep voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voortgezet. Momenteel genieten al 146 gemeenten van deze maatregel. Een uitbreiding van dit aantal dringt zich op.

Om in te spelen op de knelpunten die steden ervaren om een woonbeleid te kunnen voeren, wordt in het kader van de stadscontracten via overleg gewerkt aan een daadkrachtig instrumentarium. Waar nodig zal de regelgeving worden aangepast of zullen pilootprojecten worden uitgewerkt die op Vlaams niveau geïmplementeerd kunnen worden.

### **7.2. *Performantie woonactoren stimuleren***

Een efficiënt Vlaams beleid kan maar vorm krijgen indien de actoren die dit beleid in de praktijk toepassen, professioneel en doelgericht kunnen werken. Verschillende initiatieven worden genomen om de actoren en hun onderlinge samenwerking te versterken.

Om de performantie van de sociale woonactoren te verhogen, wordt een erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen uitgewerkt en zal de visitatiecommissie sociale woonactoren ondersteunen in hun werking. Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal ook bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren. Daarnaast zal de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de huurdersorganisaties en de sociale verhuurkantoren grondig worden geanalyseerd en versterkt, laat de minister weten.

### **7.3. *Transparante financiering en regelgeving***

De financiering en de regelgeving van het woonbeleid worden transparanter georganiseerd. De huidige financieringssystemen worden onder de loep genomen en bijgestuurd, waar ze de praktijk ten goede kunnen komen. Meer coherentie en eenvormigheid binnen de verschillende deelsectoren van sociale leningen en sociale woningbouw wordt hierbij nagestreefd voor alle aanbieders.

De minister zal aandacht schenken aan de totstandkoming van een coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, die moet leiden tot minder administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging en een grotere efficiëntie.

### **7.4. *Onderbouwd beleid versterken***

Ten slotte hangt het succes van het Vlaams woonbeleid ook af van de mate waarin kan worden voortgebouwd op gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt in het algemeen.

Naast beleidsvoorbereidende onderzoeken noemt de minister het verzamelen van nieuwe gegevens een belangrijke opdracht. Dat zal concreet vorm krijgen via het Woonbeleidsplan Vlaanderen, dat een langetermijnvisie voor het woonbeleid zal vormgeven.

## 8. Tot slot

Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren, leidt minister Van den Bossche haar conclusie in. Een doordacht en doeltreffend woonbeleid moet de ambitie hebben om dit te overstijgen. Waar het nodig blijkt, zullen hervormingen worden doorgevoerd om een kader te bieden aan alle woonactoren om hun taken aan te kunnen. Zo worden concrete oplossingen geboden voor de grote en kleine problemen van gewone mensen.

## II. BESPREKING IN DE COMMISSIE

### 1. Algemene beoordeling

Mevrouw *Veerle Heeren* is tevreden dat de zes strategische doelstellingen naadloos aansluiten bij het verkiezingsprogramma van CD&V, dat de volgende punten bevatte: de privéhuurmarkt uitbreiden; het aanbod van sociale huur- en koopwoningen verhogen; eigendomsverwerving ondersteunen; en kwaliteit bewaken. Daarnaast heeft CD&V steeds een lans gebroken voor de aspecten levenslang wonen en betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand.

Het onderwijsbeleid en de ruimtelijke ordening vergeten soms het aspect wonen, dat een rode draad zou moeten vormen doorheen vele Vlaamse beleidsdomeinen. Het verbaast mevrouw Heeren dat van de 400 onderwijsambtenaren niet één persoon zich met demografie en nataliteit bezighoudt. Voor de visie op het woonbeleid op korte en middellange termijn zijn dat nochtans cruciale gegevens. Gezien de vergrijzing wordt de samenwerking tussen wonen en welzijn steeds belangrijker. In de vorige regeerperiode heeft het Woonzorgdecreet hieraan willen tegemoetkomen. Mevrouw Heeren is als minister steeds voorstander geweest van meer communicatie tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn. Via de ad-hoccommissie Wonen en Zorg heeft het Vlaams Parlement op dit onlosmakelijke verband willen inspelen. De uitvoering van het Woonzorgdecreet blijft echter een moeilijke bevalling, constateert mevrouw Heeren. De betrokken departementen mogen niet alles op elkaar blijven afschuiven. Heel vaak blijken de financiën een struikelblok. Mevrouw Heeren betreurt dat men niet verder kijkt en niet beseft welke belangrijke zaken zich op termijnen van vijf tot vijftien jaar zullen aandienen en dan een antwoord zullen behoeven. Het commissielid hoopt dat de afstemming van dit beleidsveld een groot aandachtspunt wordt in de volgende regeerperiode.

De Vlaamse Woonraad vindt de beleidsnota weliswaar te algemeen, maar mevrouw Heeren is van oordeel dat dit nu eenmaal inherent is aan een plan voor vijf jaar. De jaarlijkse beleidsbrieven zijn concretere documenten. Hoe dan ook zijn monitoring en timing heel belangrijk. Maar intussen is de regering al bijna een jaar aan de slag en moet die monitoring een hoge prioriteit krijgen.

Na haar specifieke opmerkingen bij een aantal doelstellingen (cf. supra), kondigt mevrouw Heeren aan dat ze hoe dan ook blij is met de ambities die de minister in haar 6 strategische en 31 operationele doelstellingen uiteenzet. CD&V wil die ten volle steunen en hoopt dat ze in de beleidsbrieven van de komende jaren worden geconcretiseerd. Met betrekking tot het Grond- en Pandendecreet heeft mevrouw Heeren minister Van den Bossche al vaak verdedigd ten opzichte van minister van Ruimtelijke Ordening Muyters. Iedereen heeft in dit decreet zijn verantwoordelijkheid te nemen en mevrouw Heeren gelooft dat minister Van den Bossche dit ook doet. Het commissielid hoopt dat de minister daarin slaagt binnen het beschikbare budget en vraagt dat de minister het parlement zou alarmeren als zich



daarbij problemen voordoen. De gezamenlijke ambitie moet zijn om de 43.000 huurwoningen en de 21.000 koopwoningen te realiseren en de sector ervan te overtuigen dat dit de juiste strategische keuze is.

Volgens mevrouw *Michèle Hostekint* zijn alle doelstellingen uit de beleidsnota terecht gebaseerd op drie cruciale pijlers: betaalbaar wonen, kwaliteitsvol wonen en woonzekerheid. Aan de hand van die principes zal het commissielid haar opmerkingen bij de diverse doelstellingen formuleren.

Het commissielid apprecieert de beleidsnota als een alomvattend document, met een aantal boeiende accenten en de nodige handvatten voor een duurzaam woonbeleid. Ze kijkt uit naar de toekomstige uitvoering.

Als liberaal verklaart mevrouw *Mercedes Van Volcem* niet zozeer geïnteresseerd te zijn in structuren en instituten, maar wel in een woning voor iedereen. Als nieuw parlements lid en Brugs schepen voor Huisvesting streeft ze naar een zo onbevangen mogelijke benadering van het woonbeleid. Ze constateert in het algemeen een gebrek aan durf om de bestaande regelgeving en evoluties in vraag te stellen. Nogal wat heilige huisjes verhinderen dat de mensen met hun reële noden worden geholpen.

Mevrouw *Patricia De Waele* leidt haar betoog in door te stellen dat wie een algemeen beeld wil krijgen van de ingewikkelde Vlaamse woonmarkt, zich niet enkel mag baseren op de informatie die de belangengroepen aanreiken. De woonmarkt moet in zijn geheel worden overschouwd. In de beleidsnota vindt het commissielid te weinig evenwicht tussen de diverse actoren op de woonmarkt. Zo vindt mevrouw De Waele dat het private aanbod evenveel beleidsaandacht verdient als het sociale aanbod. Voor de doelstellingen om iedereen aan een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te helpen, is een samenwerking tussen de private en sociale sector onontbeerlijk.

Op basis van haar opmerkingen bij verschillende strategische en operationele doelstellingen (cf. infra) waarschuwt mevrouw De Waele voor een budgettaire ontsporing van het woonbeleid. Een volledige toepassing van de beleidsnota, met bovendien weinig aandacht voor de privésector, zal leiden tot een tekort aan middelen en een gestegen behoefte.

De heer *Jan Penris* noemt de demografische evolutie een enorme uitdaging voor de sector. Net zoals in het onderwijs de demografische druk leidt tot een tekort aan infrastructuur, leidt deze in de huisvesting tot ellenlange wachtlijsten. Dat heeft volgens de commissievoorzitter alles te maken met de immigratiesneeuwbal, die maar niet tot stoppen wordt gebracht. Het Vlaamse niveau is daarvan het slachtoffer en moet in de uitoefening van belangrijke bevoegdheden als onderwijs en wonen maar zijn plan trekken.

De Vlaamse Regering wil tegen 2020 43.000 extra sociale huurwoningen en 21.000 sociale koopwoningen realiseren. Voor de heer Penris is dit ambitieuze plan noodzakelijk. Maar hoe valt het te realiseren? De heer Penris deelt de analyse van de dames Van Volcem en De Waele dat minister Van den Bossche in haar aanpak van de woningnood de privésector als een tegenstander beschouwt. Zowel het federale als het Vlaamse beleid zijn weinig eigenaarsvriendelijk. Als voorbeelden noemt de heer Penris: de leegstandswetgeving; de verplichte affichering; de antidiscriminatiewetgeving, waardoor een verhuurder bepaalde huurders niet meer mag weigeren; de regeling betreffende het wonen in eigen streek, die mensen soms zelfs verbiedt een woning te kopen in woonuitbreidingsgebieden in een nabije gemeente; het Grond- en Pandendecreet dat ook private ontwikkelaars een sociale last toekent enzovoort. Ons beleid veroorzaakt een uitholling van het belangrijke artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, dat de burger het genot van zijn eigendommen in de meest vrije zin van het woord wil waarborgen.

Ambitueus zijn mag en is in dat geval zelfs noodzakelijk, vervolgt de heer Penris. Maar daartegenover moet ook verantwoordelijkheid staan: voldoende budgetten om de ambities betaalbaar te houden en de privémarkt op een constructieve, niet-betuttelende manier bij het beleid betrekken.

Minister *Freya Van den Bossche* is het ermee eens dat de woonbeleidsvisie een langetermijnvisie moet zijn en moet stoelen op demografische gegevens. Het is ten eerste belangrijk om de nu al beschikbare gegevens van het departement RWO te gebruiken, zowel wat vraag als aanbod betreft. Waar nodig dient bijkomend onderzoek uitgevoerd. Een gecoördineerd onderzoek is zeker wenselijk, daar verschillende ministers en beleidsdomeinen baat hebben bij hetzelfde demografisch onderzoek. Dat onderzoek moet een soort van foto opleveren en het beleidsveld moet erop geënt zijn. De flankerende beleidsdomeinen moeten er dus bij worden betrokken. Minister Van den Bossche denkt dan vooral aan Ruimtelijke Ordening, Welzijn en Stedenbeleid. Het huidige decretale kader bevat vooral krijtlijnen, maar de minister wil in de toekomst een Vlaams beleids- en actieplan met concrete kwalitatieve taakstellingen.

## 2. Betaalbaar wonen in Vlaanderen

Mevrouw *Michèle Hostekint* noemt het een ongelooflijk succes dat 75 percent van de Vlamingen een eigen woning bezit. Daarmee zijn we Europees koploper. 10 percent bezit zelfs een tweede woning. Maar dat neemt niet weg dat nog steeds heel wat mensen het moeilijk hebben. De voorbije jaren heeft het beleid zich toegespitst op de verwerving van woningen, misschien zelfs wat al te eenzijdig. Hoe dan ook biedt het bezit van de eigen woning de grootste kans op woonzekerheid en de beste garantie tegen armoede op latere leeftijd.

Voor sommige mensen zal het bezit van een eigen woning echter nooit haalbaar zijn, meent het commissielid. Ideaal zou zijn als ze allemaal in een sociale woning terecht konden, maar ook dat is vandaag nog geen haalbare kaart. Daarvoor volstaat het huidige aanbod van 140.000 sociale woningen niet. Het Grond- en Pandendecreet, dat voor 2020 65.000 nieuwe sociale en bescheiden woningen en kavels vooropstelt, is een zeer belangrijk engagement. Belangrijk zijn bijvoorbeeld de betaalbaarheid van een woning in eigen streek en een betere spreiding van de eigen last. In het verleden waren te veel gemeenten de sociale huurders liever kwijt dan rijk.

Het Grond- en Pandenbeleidsplan, dat de ministers Van den Bossche en Muyters samen zullen opstellen, vormt een belangrijk instrument in de duurzame woonbeleidsvisie. Mevrouw Hostekint beseft wel dat de evaluatie van het decreet pas op het einde van de regeerperiode is gepland, maar kan minister Van den Bossche in verband met het activeren van de gronden al een tip van de sluier lichten?

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vraagt dat het beleid zich blijft inzetten om de eigendomsverwerving te faciliteren. Een eigendom is een buffer bij een financiële tegenslag en een garantie op een zorgeloze oude dag. Een beter pensioenplan dan een eigen huis voor iedereen is niet denkbaar. Een dergelijk beleid is zeker niet asociaal, integendeel.

LDD pleit voor de afschaffing van de onroerende voorheffing op de eerste woning, deelt mevrouw *Patricia De Waele* mee. De kosten daarvan liggen in bepaalde steden en gemeenten zo hoog dat het bezit van een eigendom te duur wordt.

Mevrouw *Valerie Taeldeman* herhaalt dat het Grond- en Pandenbeleid 65.000 sociale woningen in het vooruitzicht stelt: 43.000 huurwoningen, 21.000 koopwoningen en 1000 kavels. Het huidige totale aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen bedraagt zowat 130.000 woningen. Dat geeft aan hoe ingrijpend de doelstelling wel is. Ze zal niet alleen een zeer aanzienlijk financieel engagement vergen, maar ook de inzet van alle mogelijke betrokkenen, zoals gemeenten, privépartners en huisvestingsmaatschappijen.



CD&V betuigt haar volle steun aan de doelstelling om in elke Vlaamse gemeente een minimum aan sociale woningen te realiseren.

### **2.1. *Harmonisatie van het stelsel van de sociale leningen***

De Vlaamse overheid subsidieert twee instanties om sociale leningen toe te staan, namelijk het VWF en de VMSW. Mevrouw *Veerle Heeren* merkt op dat hun doelgroep quasi-identiek is, wat niet transparant is voor de bevolking. De klanten shoppen tussen de twee organisaties. Het werkbezoek van de commissie aan het VWF heeft mevrouw Heeren nog meer overtuigd van de urgentie van een harmonisatie. Het verbaasde haar dat het VWF zelf de doelgroepen al had afgebakend: mensen met kinderen naar het VWF, mensen zonder kinderen naar de VMSW. Het VWF heeft zichzelf traditioneel in stand gehouden door zijn doelgroep uit te breiden, ten nadele van de VMSW. Het verwonderde mevrouw Heeren bijna dat ze ook de mensen zonder kinderen er niet bij wilden betrekken.

Klopt het dat het Departement RWO een nota voorbereidt die stelt dat de bevordering van eigendomsverwerving een achterhaalde doelstelling is, vraagt het commissielid. In dat geval gaat de administratie van de minister lijnrecht in tegen het Vlaams regeerakkoord. CD&V beschouwt dat regeerakkoord nochtans als de richtlijn voor het beleid en ziet het bezit van een eigen woning nog altijd de beste financiële zekerheid bij een pensionering. Zelfs de heer Steve Stevaert is daar destijds van overtuigd geraakt.

Concreet wil mevrouw Heeren weten wat de minister verstaat onder de eenmaking van de frontoffice. Welke gevolgen heeft die voor sociale koopmaatschappijen, die instaan voor de sociale leningen? Een nadeel van het technische karakter van de huisvestingsproblematiek is dat deze maatschappijen niet worden gefinancierd maar zijn aangewezen op het sociale krediet. Deze maatschappijen zijn nochtans goed verspreid over heel Vlaanderen en werken heel laagdrempelig. Dat vindt mevrouw Heeren helemaal niet van de provinciale diensten van het VWF. Dat het VWF tijdens het werkbezoek prat ging op zijn spreidingspolitiek, vindt mevrouw Heeren wat ongepast. De opdracht van het VWF kan enkel in de grote steden liggen, niet in een kleinsteds gebied zoals bijvoorbeeld Sint-Truiden. In de loop der jaren breidt het VWF dit patrimonium maar uit, wat haaks staat op het streven van het beleid naar één loket voor de woonmaatschappijen.

Is de minister van plan om de frontoffice als een nieuwe woonwinkel te organiseren? Opdat de mensen precies weten waar ze terecht kunnen, vindt CD&V slechts één niveau laagdrempelig genoeg: de gemeente. Het OCMW is ook zeer bekend, maar bevat nog een zeker stigma van armoede, wat zijn drempel hoger maakt dan die van een gemeente- of stadhuis.

De uitdaging van de front office situeert mevrouw Heeren in de centralisering van de knowhow, die op verschillende plaatsen aanwezig is. Betrek zowel de huur- als de koopsector in dit verhaal, adviseert het commissielid aan de minister. Verder heeft ze begrepen dat de minister streeft naar een eengemaakte rentevoet. Hoe zit dat dan met de subsidiëring? Het is onaanvaardbaar dat twee verschillende instellingen tegenover een fundamenteel ongelijke input precies dezelfde output plaatsen.

Naar aanleiding van het 25-jarig bestaan van het VWF pleitte voorzitter Roger Pauly, net zoals tijdens het werkbezoek, voor de mogelijkheid om overnameleningen te verstrekken. Hierin ziet mevrouw Heeren een streven van het VWF om zijn eigen productie te verhogen. Nochtans behoren die leningen absoluut niet tot de kerntaken van het VWF. Het kan niet de bedoeling zijn dat de belastingbetaler opdraait voor het hogere afbetalingscomfort van mensen die geen bijzondere moeite ondervinden om hun bestaande lening af te betalen. Daarvoor zijn de begrotingsmiddelen te beperkt. Daarom heeft het Vlaamse beleid deze herfinancieringen steeds aan banden gelegd en ze enkel aanvaard bij ernstige en structurele betalingsproblemen die bij het aangaan van de oorspronkelijke lening niet

te voorspellen vielen. Bovendien moet daarbij een overlapping met de verzekering van gewaarborgd wonen uitgesloten zijn. Hoe dan ook moet de VMSW deze leningen kunnen verschaffen.

Mevrouw Heeren wil zich zeker niet ten voordele van één van beide instanties uitspreken, maar pleit ervoor om in deze regeerperiode een veel hogere transparantie na te streven. Bij het werkbezoek aan het VWF kreeg ze bijna de indruk dat in Vlaanderen maar één sociale kredietverstrekker bestaat.

De verschillende leningstelsels moeten op elkaar worden afgestemd, geeft minister *Freya Van den Bossche* aan. Daarbij moet minstens worden gestreefd naar een geharmoniseerde loketfunctie. De minister beseft dat een geharmoniseerd loket pas functioneert als de stelsels en instanties complementair zijn. Overlappingsen zijn een bemoeilijkende factor. Minister Van den Bossche heeft de talrijke studies, discussieverslagen en werkteksten over het onderwerp opgevraagd.

Hoe dan ook licht IAVA de sector van de sociale leningen door op efficiëntie en effectiviteit. Daarop wil de minister niet vooruitlopen. Ze wil niet zo nodig bestaande structuren afschaffen, maar die vormen evenmin het uitgangspunt voor haar. Waar hebben de mensen iets aan, is de centrale vraag.

Subsidiëringen harmoniseren is wenselijk met het oog op transparantie, maar een aantal financieringswijzen zoals het VWF zijn gedebudgetteerd en tellen ESR-matig dus niet mee in de begroting. Minister Van den Bossche waarschuwt voor een systeem dat een grote last oplevert voor de begroting zonder enige meerwaarde voor de mensen zelf. Dat aspect bemoeilijkt de harmonisering, stelt de minister.

De herfinanciering en overname van leningen bij privébanken is voor de minister zeker geen prioriteit. Als mensen in de problemen zijn geraakt en hun woning dreigen te verliezen, moet dat uiteraard worden bekeken. Zomaar herfinancieren als bijvoorbeeld een gezin aangroeit, mag echter geen prioriteit krijgen. Het doel van sociale leningen blijft eigendomsverwerving, eventueel aangevuld met enige hulp in het eigendomsbehoud van mensen met een groot risico.

## **2.2. Huiskorting**

De beleidsnota noemt de koppeling van het zogenaamde klein beschrijf aan het ki achterhaald, constateert mevrouw *Veerle Heeren*. Een eigentijdse invulling ligt echter niet voor de hand, gezien de wijzigende fiscale parameters met betrekking tot de aankoop en het bezit van een woning. Nieuwe parameters zullen hoe dan ook objectief en verifieerbaar moeten zijn. De vraag is hoe de huiskorting kan worden gericht op de inkomensdoelgroep die de Vlaamse overheid beoogt. Alle Vlaamse beleidsdomeinen kampen met beperkte budgetten voor grote en terechte ambities en de projecten die daaruit moeten voortvloeien. De hervorming van de huiskorting wordt dan ook een zeer moeilijke operatie, verwacht mevrouw Heeren. Welke Vlamingen zullen er baat bij hebben en welke Vlamingen zullen er nadeel bij ondervinden, en op basis van welke criteria en argumenten zal dit gebeuren?

Een vaak gehoord denkkader is de koppeling aan oppervlakte en volume. Kan de minister bevestigen dat ze in die richting denkt? Mevrouw Heeren waarschuwt alvast voor simplificatie. De waarde van een woning in Sint-Truiden of Zichen-Zussen-Bolder zal nooit zo hoog zijn als die van een even grote woning in het centrum van Gent of op de zeedijk van Knokke. Het wordt een hele uitdaging om correcte criteria af te bakenen. De CD&V-fractie is nieuwsgierig naar de plannen van de minister en bereid om ideeën aan te reiken.

Over de criteria bij de hervorming van het klein beschrijf naar de huiskorting heeft mevrouw *Liesbeth Homans* in de commissie voor Algemeen Beleid en Financiën een vraag

gesteld aan minister Muyters. Het commissielid beaamt dat de oppervlakte alleen geen sluitend criterium kan zijn, maar bijvoorbeeld ook aan inkomen moet worden gekoppeld.

Een objectieve vaststelling is alleszins dat het ki in de steden hoger ligt dan in de dorpen. Daarmee zou het beleid bij de hervorming zeker rekening moeten houden. Heel wat stedelijke woningen zijn aan renovatie toe. Een huiskorting kan een extra stimulans bieden voor wie daarin wil investeren.

Mevrouw *Michèle Hostekint* gelooft dat de huiskorting heel wat meer mensen in staat zou stellen een eigen woning te verwerven. Het ki als criterium voor klein beschrijf is duidelijk achterhaald. Voor de bepaling van de criteria zal vooral minister Muyters bevoegd zijn. Er zou een onderzoek komen naar de haalbaarheid en concrete invulling van de huiskorting. Welke visie heeft minister Van den Bossche hierover? Welke criteria verkiest ze? Woonoppervlakte, gezinssamenstelling en inkomen komen bijvoorbeeld in aanmerking.

Mevrouw *Patricia De Waele* is er niet van overtuigd dat het huidige klein beschrijf zou hebben afgedaan en vraagt informatie over de meerwaarde die de huiskorting kan opleveren.

Minister *Freya Van den Bossche* herinnert de commissie eraan dat de huiskorting een bevoegdheid van minister Muyters is, een bevoegdheid die echter een belangrijk instrument voor het woon- en stedenbeleid vormt en onder het hoofdstuk Wonen is ingeschreven in het regeerakkoord. Deze maatregel moet het klein beschrijf vervangen en daarbij uitgaan van andere criteria. Het kadastraal inkomen is volgens de minister als graadmeter verouderd om registratierechten te berekenen. In steden zijn er inderdaad historisch hoge ki's, die niet langer de reële waarde van een pand of de buurt weerspiegelen. Het ki is dus een slechte waardemeter voor toekenning van een korting.

De minister stelt een combinatie van criteria voorop, waarbij de oppervlakte op zichzelf misschien geen criterium kan zijn, maar oppervlakte in verhouding tot de gezinsgrootte wel. Die criteria wil minister Van den Bossche in overleg met minister Muyters zo vastleggen dat het voordeel beter wordt verdeeld. Dat mag geen meerkost meebrengen, wel een correctere verdeling. Naast de gezinstoestand en de oppervlakte van de woning wil minister Van den Bossche ook rekening houden met het feit dat ki's in steden zo al hoog zijn. Dan betaalt de bewoner twee keer zwaar: enerzijds door de jaarlijkse belasting op zijn hoge ki en anderzijds doordat hij geen recht heeft op een huiskorting. Voor die hervorming wil de minister een breed draagvlak vinden.

### **2.3. *Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid***

Hoever staat de op korte termijn aangekondigde Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen, vraagt mevrouw *Liesbeth Homans*.

Minister *Freya Van den Bossche* wijst erop dat het Grond- en Pandendecreet enkel oppervlakte- en volumenormen oplegt voor het aanbod aan bescheiden kavels, huur- en koopwoningen. Ze verwijst naar minister Muyters voor het aantal afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. De Vlaamse Regering kan indicatieve streefprijzen vastleggen, maar enkel als richtsnoer voor lokale overheden die er rekening mee willen houden. Minister Van den Bossche heeft wel vernomen dat de promotoren het bescheiden aanbod nogal eenzijdig invullen door in kleine appartementen te voorzien. De bedoeling was ook een oplossing te bieden voor gezinnen, maar dat blijkt niet het geval. De minister is van plan dit onder de loep te nemen.

Het BVR voor de samenstelling van de stuurgroep voor de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen is in volle voorbereiding, antwoordt de minister op de specifieke vraag van mevrouw Homans. Over de finaliteit van de databank moet nog fundamenteel worden

nagedacht. Er zijn diverse opties, stelt de minister: maximale, minimale of gefaseerde invulling. Afhankelijk van de beschikbare middelen moet worden nagegaan waar zich de meest dringende noden situeren die met een dergelijke databank kunnen worden gelenigd. Onmiddellijk met een maximale invulling beginnen, zou volgens de minister te veel mensen en middelen vragen. Het zal dus een stapsgewijze operatie worden. De eerste stap is de samenstelling van de stuurgroep.

#### **2.4. Betaalbaarheid van de private huurmarkt**

In de beleidsnota leest mevrouw *Veerle Heeren* dat de private huurmarkt verschaalt en verpaupert en dat het geslonken aanbod de prijs en kwaliteit onder druk zet. De minister wil de rol van de sociale verhuurkantoren stimuleren en ze meer integreren in de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De nood van de SVK's aan bijvoorbeeld technische knowhow is bijzonder hoog. Sommigen vragen terecht om schaalvergroting en professionalisering. Hoewel er niet zoveel SVK's zijn, zijn ze op heel wat verschillende manieren opgericht: door gemeenten, OCMW's, het Vlaamse Gewest of het maatschappelijk middenveld. Daardoor is bij hen de overheadkost driemaal groter dan bij de SHM. Merkwaardig vindt mevrouw Heeren dat de koepelorganisatie VOB juist kleinschaligheid en opsplitsingen promoot, en wel omdat de basissubsidie per woning hoger is dan de subsidie voor een bijkomende woning. Zoiets werkt versnippering in de hand. Opsplitsingen genereren meer Vlaamse subsidies, terwijl de technische knowhow juist door de kleinschaligheid een probleem vormt.

Heel wat bouwmaatschappijen hebben intussen in de SVK's een taak opgenomen. Mevrouw Heeren blijft voorstander van één gezamenlijke woonmaatschappij met de verschillende actoren. Ze laat in het midden of een dergelijke samenwerking moet worden opgelegd, maar de subsidiëring kan alleszins worden afgestemd op de promotie daarvan.

Momenteel zeggen de bouwmaatschappijen dat ze wel willen samenwerken met de SVK's maar die kans niet krijgen. Sommige SVK's staan dit in beperkte mate toe, anderen helemaal niet. Sommige SVK's vragen – enigszins terecht – extra geld voor sociale begeleiding. Het nieuwe Socialehuurbesluit probeert hieraan tegemoet te komen.

Mevrouw Heeren zou alvast nooit directrice van een SVK willen zijn: het is een verschrikkelijke job. Directeurs staan er alleen voor, zonder technische dienst en hebben in het beste geval een goede samenwerking met hun gemeente of OCMW. Maar dat laatste is lang niet altijd het geval, al betaalt Vlaanderen de lokale besturen heel wat opdat ze hun verantwoordelijkheid opnemen. Bijgevolg zitten die directeurs wekelijks in rechtbanken in verband met uithuiszettingen. En intussen blijft de financiering een acuut probleem vormen.

Het commissielid pleit absoluut niet voor een afschaffing van de SVK's, wel voor een synergie met de bouwmaatschappijen. Vandaar de cruciale vraag: wie moeten we subsidiëren, de huurder of de verhuurder?

Hoe dan ook vormt de ondersteuning van de private huurmarkt een immens probleem. De oorzaak van het verschralende aanbod situeert mevrouw Heeren in het feit dat vele eigenaars liever niet meer verhuren. Het gevolg is dat private huur onbetaalbaar wordt. Los van koepels als het VOB moet de overheid zelf durven beslissen welk instrument ze wil inzetten om wat te bereiken op de markt. Moeten er nieuwe instrumenten worden ontwikkeld? Of moeten de actoren worden aangespoord tot meer samenwerking en integratie?

Mevrouw *Liesbeth Homans* vraagt dat eigenaars meer worden gestimuleerd om hun huizen op de markt te brengen: niet enkel fiscale stimuli, maar ook bescherming tegen potentiële schade door de huurders.

20 percent van de bevolking blijft op de private huurmarkt aangewezen, herhaalt mevrouw *Michèle Hostekint*. In het woonbeleid is dit segment echter altijd een beetje verwaarloosd. Hier tref je in verhouding de slechtste en de duurste woningen, zodat sommige huurders in de armoede terechtkomen. Zoals de beleidsnota aangeeft, blijft het aanbod intussen maar krimpen. Dat wijt het commissielid enerzijds aan de vergrijzing van de huidige verhuurders en anderzijds aan de prijsstijging van de bouwgronden, waardoor de oudere woningen steeds vaker terechtkomen in de handen van jonge gezinnen die deze voor zichzelf renoveren. Dat laatste is op zich een goede zaak, maar intussen blijft de vraag naar huurwoningen maar stijgen, zeker ook door de demografische evolutie van gezinsverdunning.

Volgens mevrouw Hostekint zijn de SVK's de beste oplossing voor een verbetering van de huurmarkt. De verhuurder krijgt de garantie dat zijn woning inderdaad wordt verhuurd aan een gegarandeerde prijs, zonder alle mogelijke administratieve rompslomp. Bovendien wordt in een zekere woonbegeleiding voorzien. De huurder betaalt een faire huurprijs voor een goede woning.

Het huidige SVK-patrimonium bedraagt slechts 4500 woningen, ondanks de grote tevredenheid van de betrokkenen. Te weinig mensen vinden de weg naar de SVK's, gelooft mevrouw Hostekint. Tussen de kantoren bestaan ook grote verschillen in kwaliteit en werking. Het commissielid pleit voor een betere stroomlijning.

Onlangs ondervroeg mevrouw Hostekint (*Hand. VI. Parl. 2009-10, nr. C180*) minister Muyters over vermindering van de onroerende voorheffing via een sociaal tarief voor eigenaars die aan een SVK verhuren. Ze vindt het logisch dat hiervoor hetzelfde sociale tarief van kracht wordt als voor andere sociale woonorganisaties. Het antwoord van minister Muyters noemt mevrouw Hostekint nogal ontwijkend. Kan minister Van den Bossche haar collega tot enige spoed aanzetten?

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* schetst de woonmarktsituatie. In de Vlaamse bevolking bedraagt het aandeel van de woningbezitters zowat 74 percent. 9 percent huurt sociaal. Daardoor vertegenwoordigt de private huurmarkt maar 17 percent van het woningen-aanbod. Er komt dus druk op die private huurmarkt. Hoe kun je bijvoorbeeld eigenaars van meer dan één woning aanzetten om hun bezit te verhuren aan mensen die daaraan omwille van bijvoorbeeld de flexibiliteit of de mobiliteit behoefte hebben.

Het commissielid is tevreden dat de renovatiepremie nu ook mogelijk is voor eigenaars die aan een SVK verhuren. Daardoor zullen de SVK's over veel meer huizen beschikken.

In het Jaarverslag 2008 van de Vlaamse Ombudsdienst (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 41/1*) trof mevrouw *Patricia De Waele* de melding van een ruim aantal klachten over het woonbeleid. Naast klachten over de heffingen op leegstand en verkrotting, hadden deze vooral betrekking op de organisaties voor sociaal wonen. Ze handelden over zowel de financiële tegemoetkomingen als de kwaliteit van de woningen. In totaal waren er acht types van klachten te onderscheiden over het sociale woonsysteem. Het gaat dus niet op om de private sector met alle zonden van Israël te overladen. Deze sector is een volwaardige speler, en mevrouw De Waele vraagt dan ook dat de overheid dit ten volle erkent. Wie investeert in woningen, heeft recht op rendement. Anders zou niemand investeren. Dat mag het beleid niet uit het oog verliezen.

De private verhuurder krijgt geen subsidie, maar moet voldoen aan precies dezelfde vereisten als de sociale huursector, die wel worden gesubsidieerd. Overigens betwist mevrouw De Waele dat de eigenaars hun rendement louter uit hoge huurprijzen halen. Voor het rendement is het even belangrijk dat in de woning een goede huurder terechtkomt, die de woning goed onderhoudt. Sommige huurders maken het zo bont dat de eigenaars hun woning uiteindelijk moegetergd verkopen.



Het commissielid zou het fout vinden als het beleid zich enkel richt op de sociale huursector, waar trouwens ook heel wat leegstand bestaat, zoals LDD al regelmatig heeft aangekaart. Het is dus absoluut nodig dat de Vlaamse overheid de hand reikt aan de private markt. Dit zou echter pas echt goed kunnen als de huurwetgeving wordt geregionaliseerd. Bij een verdere staatshervorming is dit een van de meest dringende elementen, stelt mevrouw De Waele.

Anderzijds kan de minister nu al heel wat doen op het vlak van het beleid ten aanzien van de SVK's. Die krijgen nu al heel wat tegemoetkomingen om eigenaars te stimuleren om met hen samen te werken. Het resultaat van die steun is dat ze een eerlijke huurprijs kunnen aanrekenen. Maar is een huurprijs die maar de helft van de marktprijs bedraagt, wel eerlijk, vraagt mevrouw De Waele zich af. Voor een verdere professionalisering van de SVK's is het commissielid wel te vinden. Dat deze nu al over voldoende knowhow en gekwalificeerd personeel beschikken, gelooft ze niet. In haar visie hebben de SVK's twee belangrijke opdrachten: ten eerste begeleiding, gezien de kwetsbaarheid van de doelgroep, en ten tweede het verhandelen van onroerend goed. Precies voor die tweede opdracht ontbreekt echter de deskundigheid, zoals blijkt uit getuigenissen en uit cijfers over problemen met huurprijsaanpassingen, allerhande afrekeningen en informatieverstrekking over rechten en plichten aan huurders en verhuurders.

De overdreven bevoordeling en ophemeling van de SVK's berokkent de vastgoedmakelaars nadeel, stelt mevrouw De Waele. In de beleidsnota valt nauwelijks te lezen dat SVK's en makelaars partners kunnen zijn in plaats van concurrenten. De beleidsnota kondigt aan de SVK's te ondersteunen bij hun zware administratieve verplichtingen, maar de privémakelaars hebben met precies hetzelfde probleem te kampen.

In het algemeen pleit mevrouw De Waele voor een verbetering van de dienstverlening en tegen een al te zeer doorgedreven administratie. De informatieverplichtingen bij vastgoedhandel en -verhuur zijn weliswaar ingeburgerd, maar een eenloketsysteem of kruispuntbank zou deze verplichting heel wat verlichten en goedkoper maken. Een eigenaar die wil verkopen of verhuren moet eerst heel wat kosten maken. Ook dat heeft gevolgen voor het aanbod op de woonmarkt.

Subsidies enkel toekennen aan verhuurders die met SVK's werken, vergelijkt mevrouw De Waele met een snoepje voor degene die de wensen van de juf het best inwilligt. Zo raakt het eigendomsrecht helemaal gecompromitteerd. Belastinggeld wordt ingezet om de woonmarkt scheef te trekken, zeg maar de concurrentie te vervalsen. Wil de minister dat in de hand werken? Een beleid dat zorg draagt voor het algemene woningenbestand, voor een kwaliteitsvol en energiezuinig woningaanbod, maakt geen onderscheid tussen de verschillende categorieën van verhuurders en huurders.

Mevrouw De Waele vindt dat het beleid veel te zwaar investeert in structuren en visitatierondes, en veel te weinig in concrete en directe actie. Er is een grote koudwatervrees om de private woonmarkt als een volwaardige partner te behandelen. De toenemende fiscaliteit, regelneverij, dalende rendementen en onrealistische verwachtingen kunnen alleen maar in een verdere verschraling resulteren. Het gevolg zal een verhoging van de armoede zijn, niet alleen van huurders maar ook van verhuurders.

Op de opmerking van mevrouw De Waele over de particuliere verhuurder die door het beleid arm wordt gemaakt, repliceert minister *Freya Van den Bossche* dat er bij overheidsfinanciering altijd over wordt gewaakt dat er een eerlijke huurprijs is en dat de basiskwaliteit goed is. Dat impliceert niet dat de verhuurder de betaalbaarheidsproblemen van de huurder moet oplossen.

Het SVK-aanbod is als instrument zeer belangrijk, verklaart minister Van den Bossche, omdat het inspeelt op de specificiteit van de Vlaamse privéhuurmarkt. Het aanbod is zeer



versnipperd en de SVK's kunnen daarbij soelaas bieden. Professionalisering is onontbeerlijk, geeft de minister toe. De regelgeving is organisch gegroeid en de SVK's werken binnen een weinig samenhangende beleidscontext. De ene SVK slaagt beter dan de andere in zijn opdracht. Er is dus nood aan een algemene visie.

Het instrument moet voor zowel huurder als verhuurder aantrekkelijk zijn. De verhuurder moet zo een inkomensgarantie krijgen en een beroep kunnen doen op een zekere dienstverlening inzake renovaties. Voor de huurder moet er zekerheid geboden worden over de betaalbaarheid en de kwaliteit van de gehuurde woning. Hij kan ook een beroep doen op begeleiding. Samenwerken met andere actoren acht de minister noodzakelijk. Het gaat dan onder meer om SHM's.

De kostenstructuur van de SHM's vergelijken met die van de SVK's vindt minister Van den Bossche gevaarlijk. Wel moeten de kosten onder controle worden gehouden, stelt ze.

Voor wat betreft de schaalverkleining of juist schaalvergroting, vindt de minister het een pervers effect van de regelgeving dat die aanbods- en schaalvergroting afremt. Ze heeft een aantal verzoeken om opsplitsing van werkingsgebieden ontvangen. Indien die zijn ingegeven vanuit louter financiële redenen, worden ze de facto afgewezen.

De minister is het er dus mee eens dat de financiële situatie van een aantal SVK's precair is. Ze geeft toe dat het subsidiemechanisme pervers is, en aanpassing behoeft, maar de oorzaak ligt in een aantal gevallen ook elders. Zo zijn er huurachterstallen, gebrek aan boekhoudkundige expertise en slecht beheer. Deze problemen moeten algemeen worden aangepakt. Op dat vlak zijn visitaties mogelijk, naar analogie met de visitatiecommissies voor de SHM's waarvan het ontwerp-BVR zo goed als af is. De visitatiecommissies kunnen aanbevelingen formuleren die gaan van opgelegde verbetertrajecten of samenwerking, over verplichte fusies tot intrekking van de erkenning. Minister Van den Bossche stelt niet te zullen aarzelen als maatregelen nodig blijken.

Mevrouw De Waele noemt verhuring via een SVK concurrentievervalsing. De minister betwist dat, omdat de groep verhuurders die van de dienstverlening en voordelen van SVK's gebruik kan maken, niet wordt afgebakend. Het staat iedereen vrij dat te doen. De minister is wel te vinden voor ondersteunende maatregelen voor eigenaars, zij het binnen de beperkingen van de budgettaire context. Mits de juiste regelgeving kunnen voordelen voor de eigenaar perfect samengaan met voordelen voor de huurder. Dat is het beoogde traject. Eerst moeten er voldoende middelen beschikbaar zijn.

## **2.5. Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod**

Mevrouw *Liesbeth Homans* vraagt welke concrete maatregelen deze investeringen moeten stimuleren.

Mevrouw *Michèle Hostekint* dringt aan dat het verhuren van een woning voor de verhuurder rendabel blijft. De belangen van huurders en verhuurders zouden niet meer lijnrecht tegenover elkaar mogen staan. Mevrouw Hostekint peilt naar de visie van minister Van den Bossche over eventuele fiscale of financiële stimuli door minister Muyters.

Dat heel wat verhuurders hun eigendom willen verkopen, wijt mevrouw *Patricia De Waele* deels aan de zeer hoge successie- of schenkingsrechten op vastgoed. Kan minister Van den Bossche aan haar collega Muyters vragen om deze heffing vanuit zijn bevoegdheid voor Financiën te verlagen?

## **2.6. Verruiming van de huursubsidie**

Bij het systeem van huursubsidie heeft mevrouw *Veerle Heeren* altijd het nodige voorbehoud gevoeld, vanuit de bekommernis om het beschikbare geld zo efficiënt mogelijk uit te

geven. Het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid heeft berekend dat een veralgemening van het stelsel 600 miljoen tot 1 miljard euro zou kosten. Dat geld is niet beschikbaar en het heeft geen zin zo iets te beloven. Daarom wil mevrouw Heeren weten welk systeem de minister concreet plant en over welke garanties zij beschikt dat dit niet financieel ontspoot. Niets is fijner dan iedereen die al vijf jaar op een sociale huurwoning wacht, een huursubsidie van de Vlaamse overheid te beloven. Maar dat geld is er niet, en mocht het er wel zijn, dan moet het naar het grond- en pandenbeleid gaan.

Als de regering de mogelijkheid van een huursubsidie na vijf jaar wachtlijst zou communiceren, dan garandeert mevrouw Heeren dat deze wachtlijst enorm zou aangroeien. Momenteel staan zowat 75.000 mensen op die wachtlijst, maar het HIVA heeft berekend dat 200.000 mensen voldoen aan de voorwaarden uit het Socialehuurbesluit.

Daarom vraagt het commissielid om in een eventuele uitbreiding van het huursubsidiesysteem heel strikte criteria aan te brengen, bijvoorbeeld met betrekking tot de woningkeuze en de weigering van een aangeboden sociale huurwoning op grond dat deze niet zou zijn aangepast aan de gezinssituatie – overigens heeft mevrouw Heeren al eens meegemaakt dat een alleenstaande de hem toegewezen woning veel te groot vond om zelf te onderhouden. Een toegekende huursubsidie moet alleszins blijvend worden aangepast aan de inkomens-evolutie van de begunstigde, en niet onbeperkt gebaseerd blijven op de situatie vóór de toekenning. De controle kan je niet overlaten aan onze inspectie, die al werk genoeg heeft.

Mevrouw *Liesbeth Homans* vraagt wanneer de uitbreiding operationeel wordt. Ze merkt in dat verband op dat door de beperkingen van de woningkeuze het niet zo onverwacht is dat mensen soms langer dan vijf jaar op een wachtlijst staan. Een kandidaat die bijvoorbeeld zeer strikt bepaalt dat hij enkel een eengezinswoning wil, zal in Antwerpen vanzelf zes of zeven jaar mogen wachten. Dit opent de mogelijkheid tot speculatie op een huursubsidie.

Een veralgemeend stelsel, dat de betaalbaarheidskloof overbrugt, is volgens mevrouw *Michèle Hostekint* alleen haalbaar als we richthuurprijzen kunnen opleggen. Zolang Vlaanderen daartoe de sleutel niet bezit, blijft het een moeilijke operatie. Het commissielid is alleszins blij met de intentie van de minister tot een verruimde huursubsidie voor mensen die vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Daardoor wordt voor de kwetsbaarste groep de private huur al een stuk betaalbaarder.

Met de dames Homans en Heeren deelt mevrouw Hostekint de bedenking dat een strikte omkadering nodig is om een aanzuigeffect op de wachtlijsten te voorkomen.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* juicht de verruiming van de huursubsidie toe. Zelf heeft het commissielid in Brugge ooit een soortgelijk systeem voorgesteld, maar het schepencollege heeft dit toen niet goedgekeurd. In het systeem van mevrouw Van Volcem werden potentiële misbruiken voorkomen door een verbod om zich op de wachtlijst te laten plaatsen voor bijvoorbeeld slechts één type woning, één stadsdeel of één bouwmaatschappij. Bovendien mag de kandidaat maximaal eenmaal één aangeboden woning weigeren.

In het algemeen zou de huursubsidie niet alleen bovengrenzen bepalen qua inkomen maar ook qua huurprijs. Dat laatste vindt mevrouw Van Volcem absurd. Net de mensen die in hun regio met onbetaalbaar hoge prijzen worden geconfronteerd, vallen zo uit de boot. Daarom pleit mevrouw Van Volcem om ook de gemiddelde regionale woningprijs in het coëfficiënt te betrekken. In Knokke of Brugge vind je bijvoorbeeld bijna geen huurwoningen voor minder dan 520 euro.

Van het instrument huursubsidie verwacht mevrouw *Patricia De Waele* veel heil. Wel gelooft LDD dat een en ander moet worden bijgeschaafd. Een huursubsidie koppelen aan een wachtlijst, zal de wachtlijsten vanzelf doen groeien. Mevrouw De Waele, die zelf

actief is op de woonmarkt, gaat ervan uit dat in dat geval heel wat privéhuurders zich onmiddellijk op een wachtlijst zouden inschrijven. Daarom wil het commissielid de huursubsidie loskoppelen van de wachtlijsten voor sociale woningen en louter aan het inkomen relateren. Hij moet ook flexibeler kunnen worden en onmiddellijk ingang kunnen vinden, bijvoorbeeld wanneer iemand net zijn werk heeft verloren. Welke zin heeft het om de huur te subsidiëren op basis van het inkomen van jaren geleden of puur omdat iemand al vijf jaar op een wachtlijst staat?

De heer *Jan Penris* herinnert eraan dat het Vlaams Belang de vorige Vlaamse Regering al bij tal van gelegenheden heeft verweten het woord huursubsidies oneigenlijk te gebruiken. De facto gaat het om degressieve verhuissubsidies voor personen die van een ongeschikte naar een geschikte woning verhuizen.

De beleidsnota bevat nu de intentie om huursubsidies in te voeren voor mensen die al vijf jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Dit is geen nieuw idee. Al in 2004 kondigde toenmalig minister van Wonen Marino Keulen aan dat personen die vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, een huursubsidie zouden ontvangen. In 2008 zei minister Keulen dat deze subsidie in 2009 in werking zou treden. Ondertussen zit Open Vld niet meer in de Vlaamse Regering, maar stelt de heer Penris vast dat de belofte wordt herhaald voor 2010 in de nieuwe beleidsnota van minister Freya Van den Bossche: “Het stelsel van de huursubsidie wordt in 2010 uitgebreid om minstens tegemoet te komen aan de noden van mensen die te lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan.”, citeert hij.

Het Vlaams Belang is in ieder geval blij dat er een eerste aanzet wordt gegeven tot een niet-degressieve huursubsidie die niet meer gekoppeld is aan een verhuisbeweging, commentarieert de heer Penris. Kan de minister hierover meer info bezorgen? De commissievoorzitter heeft inmiddels vernomen dat de huursubsidie inkomensgerelateerd zal zijn. Over welke bedragen gaat het? Verder vraagt de heer Penris een prognose van het aantal personen dat recht zal hebben op deze huursubsidies. Vindt de minister deze periode van vijf jaar een adequaat criterium?

Het VOB heeft al aangegeven dat het criterium van vijf jaar aanwezigheid op een wachtlijst de groep van private huurders met een effectief woonprobleem sterk inperkt en dat deze werkwijze niet per definitie leidt tot het vatten van de private huurders met de meest preciaire woonnood. Zo zouden daklozen die een huurwoning vinden, buiten deze regeling vallen. Het VOB bekritiseert het ontwerp verder omdat het – in tegenstelling tot eerdere versies – de huursubsidie beperkt tot de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven bij een SHM. Huurders die bij andere sociale woonorganisaties zijn ingeschreven, zouden worden uitgesloten. Volgens de Vlaamse Woonraad zouden er geen objectieve gronden zijn voor dit onderscheid, meldt de heer Penris.

De criteria voor de huursubsidie zijn nog niet vastgelegd, antwoordt minister *Freya Van den Bossche*. Over een maximumhuurprijs is bijvoorbeeld nog niets beslist. Onder andere mevrouw Heeren vreesde een mogelijk aanzuigefect op de wachtlijsten. De minister meent echter dat valse inschrijvingen gemakkelijk moeten kunnen worden gefilterd omdat de potentiële begunstigde geen toewijzing mag hebben afgewezen en het aanbod ruim genoeg moet hebben omschreven. Een toewijzing kan worden geweigerd aan iemand die om een valse reden op de lijst staat.

De wachtlijsten zijn, zeker voor gezinnen, zo lang dat de overheid enigszins in gebreke blijft en daarom nu een oplossing aanreikt. Het is de bedoeling van de minister dat dit soort huursubsidie een uitdovend karakter krijgt van zodra de wachtlijsten korter worden.

Voor onderbudgettering is de minister niet bang omdat, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de renovatiepremie, het aantal begunstigden precies is gekend. De geactualiseerde wacht-

lijsten maken het mogelijk om na te gaan wie aan de inkomens- of andere voorwaarden voldoet. Indien met minimale uitvalspercentages wordt gewerkt, komt het beleid niet voor verrassingen te staan.

Minister Van den Bossche vindt het vanzelfsprekend dat het systeem niet van start kan gaan zolang er geen performant geautomatiseerd systeem beschikbaar is. De minister is niet van plan een subsidiesysteem te implementeren zonder daartoe over de nodige middelen en personeel te beschikken.

## **2.7 *Het aanbod van sociale woningen wordt uitgebreid***

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* gaat in op het objectief van het Grond- en Pandendecreet om 9 percent sociale woningen te realiseren. Via de sociale mix beoogt het beleid de voorkoming van gettovorming en een verbeterd zelfbeeld van de sociaal zwakkeren. Maar waarom moeten bouwmaatschappijen nog sociale koopwoningen aanbieden, als nu al 75 percent van de bevolking een eigen woning bezit? In woonuitbreidingsgebieden kunnen de gemeenten nu via een lokaal woonreglement percentages vastleggen voor sociale huur- en koopwoningen met het oog op het bindend sociaal objectief in het decreet. Brugge moet bijvoorbeeld 871 sociale huurwoningen en 404 koopwoningen realiseren. Welk nut hebben die sociale koopwoningen nog als de sociale mix vanzelf al een groot aandeel huisbezitters bevat? Mevrouw Van Volcem betwist niet dat sociale huurders na een tijd hun huurwoning mogen aankopen, maar heeft haar bedenkingen bij de rechtstreekse verkoop van met overheidsgeld gebouwde woningen.

In Brugge zijn twee bouwmaatschappijen actief, deelt mevrouw Van Volcem mee. Toen ze deze bevroeg, heeft het commissielid geconstateerd dat er bijna geen doorstroming is. Slechts 17 percent verlaat ooit een sociale woning, terwijl in Brugge bijvoorbeeld toch 2000 mensen op een wachtlijst staan. Bij de toekenning van een sociale woning telt enkel het inkomen van drie jaar eerder. Mensen die op hun achttiende op de wachtlijst terechtkomen, krijgen op hun eenentwintigste op basis van dat inkomen een huurwoning. Mensen die in een dergelijke woning zijn opgegroeid, hebben trouwens de gewoonte zich bij hun meerderjarigheid direct op die wachtlijst te laten zetten. Maar vanaf het moment dat je meer verdient, zou je niet in een door de samenleving ondersteund woonsysteem mogen blijven. Zo onmenselijk is dat toch niet? Nagenoeg iedereen verhuist in zijn leven wel enkele keren. Waarom het dan ook niet opleggen in de sociale woonsector? Een ander frequent fenomeen is dat mensen na het vertrek van hun kinderen een grote woning voor zichzelf alleen hebben, terwijl anderen die hieraan wel een reële behoefte hebben, niet van de wachtlijst raken.

Het commissielid vraagt daarom om het toekenningssysteem grondig te evalueren, zeker gezien het bindend sociaal objectief. Natuurlijk kan iemand opwerpen dat de loonstijging van een sociale huurder de sociale mix helpt bevorderen, maar het gaat mevrouw Van Volcem in de eerste plaats om een zo efficiënt mogelijke aanwending van overheidsmiddelen. Wie vijf of zes jaar de voordelen van sociale huur heeft kunnen genieten, moet ook zo correct zijn om plaats te maken voor degenen die het op dat moment meer nodig hebben.

Minister *Freya Van den Bossche* legt uit dat de bouw van die sociale koopwoningen amper geld kost aan de Vlaamse overheid. De gunstige kostprijs is vooral te danken aan de grondprijs die 20 tot 50 percent lager ligt dan de marktprijs. Ook het niet-doorrekenen van de kost voor infrastructuraanleg speelt mee, net als het prijsvoordeel door de omvang van de werf. Veel mensen die een sociale woning aankopen maken daarbij ook gebruik van een sociale lening.

Eigendomsverwerving stimuleren vindt de minister belangrijk en de sociale koopwoning is daarin een cruciale factor. Er werd tevens een link gelegd naar pensioengerechtigden,

en de minister wijst erop dat dit misschien niet de meest behoeftigen zijn, maar dat ze net zo goed recht hebben op een woonst. De sociale lening is als instrument ter stimulering van eigenaarschap een belangrijke factor met zo'n 600 miljoen euro per jaar. Toch blijft de vraag groter dan het aanbod, stelt de minister. Dat toont de nood aan ondersteuning om een eigen huis te verwerven.

## **2.8. *Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief***

Het veranderen van de spelregels mag niet voor vertraging zorgen, waarschuwt mevrouw *Liesbeth Homans*. Ze verwijst daarbij naar haar vraag om uitleg (*Hand.* VI. Parl. 2009-10, nr. C176) over het verlagen van het E-peil.

Tegen eind 2010 zou een analyse van de doorlooptijden worden afgerond, kondigt minister *Freya Van den Bossche* aan. Het kenniscentrum Grote Steden werkt aan een procesanalyse op basis van de Gasmetersite in Gent. Ook daaruit moeten aanbevelingen voortvloeien tegen eind 2010.

Het is de bedoeling van de minister programma's op elkaar af te stemmen. Daarbij denkt ze aan infrastructuuraanleg en investeringen in de sociale woningen zelf. Bij gemengde complexe projecten zijn afspraken nodig met de verantwoordelijken van de overlappende bevoegdheden zoals Welzijn, Onderwijs en Ruimtelijke Ordening. Vooral de financieringsstromen moeten op elkaar worden afgestemd. De financiële verantwoordelijkheden moeten tegen de juiste achtergronden worden geplaatst. Ook de minister vindt dat de tijdspanne tussen het bedenken van een project en de uiteindelijke realisatie korter moet.

## **2.9. *Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid***

Zie hoofdstuk 2.2.4. Betaalbaarheid van de private huurmarkt (p. 19).

## **2.10. *De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd***

Mochten in de vorige regeerperiode andere partners rond de tafel hebben gezeten, dan hadden we nu een ander Socialehuurbesluit, meent mevrouw *Veerle Heeren*. Zijzelf begrijpt het besluit nog steeds niet. Ze hoeft er gelukkig ook niet dagelijks mee te werken. Mevrouw Heeren noemt het besluit een gedrocht. Daar kan de huidige minister ook niets aan doen. Het commissielid pleit niet voor een totaal nieuw huurbesluit maar de nodige bijstellingen zijn zeker welkom. Het uiteindelijke gevolg van BBB is dat niemand nog weet waar hij terecht kan. De VHM en de VMSW werden niet eens bij de totstandkoming van het besluit betrokken: het departement zou het allemaal eens zelf oplossen. Maar toen de sector vragen begon te stellen, wees het departement wel door naar de VMSW, aangezien die instaat voor de dienstverlening. Over bureaucratie gesproken! Voor alle vragen wordt iedereen – bouwmaatschappijen en klanten – gewoon doorverwezen naar een FAQ op de website.

Huurprijzen van 100 euro noemt mevrouw Heeren uit den boze. Dan kun je nog beter gratis woningen ter beschikking stellen. De sociale huurprijs moet correct zijn in functie van het inkomen, de gezinssamenstelling en de aard van de woning.

De evaluatie van het Socialehuurbesluit is onlosmakelijk verbonden met de evaluatie van de NFS2. Mevrouw Heeren leest in de beleidsnota dat de evaluatie is aangekondigd voor het einde van het jaar. Kan de minister de stand van zaken en eventueel al gemaakte conclusies aan de commissie meedelen? Wie stuurt de evaluatie: VMSW of departement? Wat is de timing?

Het komt erop aan dat de verhuurders tijdig over de definitieve regelgeving beschikken om de huurprijzen tijdig vast te stellen en te betekenen. In het verleden moest dit alles



halsoverkop worden geïmplementeerd, met alle fouten van dien. Als beleidsmaker moet de minister de tijd uittrekken om ook zelf te communiceren en de sector erbij betrekken.

Een grote fusie als die van Woonhaven Antwerpen hoeft niet de regel te zijn voor heel Vlaanderen. Niet alleen in de twee grootsteden, moet ook elders is sociale woningbouw heel erg nodig.

Mevrouw *Liesbeth Homans* peilt naar de timing van de evaluatie van het Socialehuurbesluit.

Voor het najaar van 2009 heeft de minister een algemene vergelijkende analyse van de beschikbare gegevens over de huurprijzen van 2008 en 2009 aangekondigd, leest mevrouw Homans. Daardoor zouden de gevolgen van de nieuwe huurprijsberekening voor de huurders duidelijk moeten worden. Hoe ver staat dit onderzoek?

Bij de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur is algemeen naar een stand van zaken gevraagd, antwoordt minister *Freya Van den Bossche*. De in de vorige regeerperiode beloofde streefdatum van juli 2009 bleek niet haalbaar. Eind april levert het departement een overzicht van de opmerkingen uit alle hoeken: VIVAS, VOB, Vlaams Netwerk waar Armen het Woord Nemen, VMSW, IVA Wonen, VVH, de diverse SHM's, de Vlaamse Woonraad, VVSG. Minister Van den Bossche wenst de aanpassingen klaar te hebben tegen 1 januari 2011. Tussentijds loopt de politieke discussie. Specifiek voor de huurprijsberekening moet nog een en ander worden geregeld om voortgang te garanderen, zoals de richtlijn voor de laatste stap in de overgang. Die zouden in de zomer beschikbaar zijn om de sector de tijd te geven voor de nodige voorbereidingen.

Het kaderbesluit gaat ook over inschrijving en toewijzing, en zodoende over de gemeentelijke toewijzingsreglementen. Er zijn 43 dossiers ingediend, waarvan twee intergemeentelijke. 53 gemeenten zijn daarbij betrokken. 28 dossiers zijn goedgekeurd – 12 gedeeltelijk en 16 volledig – 7 afgekeurd en 1 dossier werd onontvankelijk verklaard. Nog 7 dossiers zijn in behandeling. De lokale overheden signaleren in elk geval een nood die in de bestaande context niet kan worden gelenigd, stelt de minister. Dat moet worden onderzocht.

## **2.11. Vlabinvest**

Mevrouw *Liesbeth Homans* stelt dat de N-VA-fractie altijd heeft gepleit dat Vlabinvest in de mate van het mogelijke bijkomende middelen zou krijgen en dat de inkomensgrens wordt verhoogd. Het zou nuttig zijn als de Vlabinvestwoningen meetellen voor het bindend sociaal objectief.

In het kader van Vlabinvest zijn er aardig wat projecten die zouden kunnen worden gerealiseerd, maar er is nog geen geld voor uitgetrokken, antwoordt minister *Freya Van den Bossche*. De minister ijvert ervoor om de gronden daadwerkelijk te kunnen aankopen. Betaalbaar wonen kan worden waargemaakt door sociaal woonbeleid en via de Vlabinvestwoningen. Een belangrijk aandachtspunt is inderdaad in welk mate die laatste meetellen voor het sociaal objectief. De minister stelt dat er een onderscheid moet worden gemaakt. Enerzijds is er de betrachting om Vlabinvestwoningen als sociale woningen te catalogeren opdat ze onder de 6-percent btw-regeling vallen. Anderzijds ligt de inkomensgrens voor Vlabinvestwoningen een stuk hoger dan voor klassieke sociale woningen. Er is zelfs een vraag naar een verhoging. Om te bepalen welke woningen meetellen voor het bindend sociaal objectief komt het er dus op aan om uit te maken welk aandeel voldoet aan de klassieke voorwaarden voor sociale woningen. Op basis daarvan valt eventueel een



gedeeltelijke verhoging van het sociaal objectief te overwegen in functie van Vlabinvestwoningen. Er moet hoe dan ook een gulden middenweg worden gezocht tussen de twee uitersten: alles meetellen zou betekenen dat er minder sociale woningen worden gebouwd in die bepaalde regio, niets meetellen heeft tot gevolg dat het hele Vlabinvest-project stilvalt.

### 3. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

#### 3.1. *Van stimulerende en sanctionerende maatregelen naar een integraal woningkwaliteitsbeleid*

Mevrouw *Patricia De Waele* gaat in op de oppervlaktevereisten in de Vlaamse Wooncode. Ze beseft dat een deel van de bevoegdheid ter zake op federaal niveau ligt. Maar het groeiend aantal alleenstaanden in onze maatschappij heeft ook gevolgen voor het wonen. In veel gevallen gaat het om mensen die verkiezen op jonge leeftijd alleen te gaan wonen. Daarbij zijn betaalbaarheid en wooncomfort belangrijk. Dat laatste wil de overheid decretaal beschermen, maar daarbij heeft de decreetgever enkel aandacht voor oppervlaktegegevens, zonder rekening te houden met bestaande situaties. In Leuven had dit schrijnende gevolgen wegens een gebrek aan overgangsmaatregelen. De huurders waren de dupe, want zij moeten een geschikte flat verlaten omdat die net niet groot genoeg is, en moeten nu op zoek naar een grotere en dus duurdere woning.

Het woningkwaliteitsbeleid is een belangrijke hoeksteen van het woonbeleid, stelt minister *Freya Van den Bossche*. Iedereen heeft recht op degelijk en menswaardig wonen, dus op een woning die aan minimale kwaliteitseisen voldoet. Het beleid is niet verankerd op oppervlaktenormen. Te kleine woningen of kamers kunnen wel op grond van die parameter ongeschikt worden verklaard. Er moet vooral ook worden ingegrepen bij verouderde elektriciteit, vocht, CO-gevaar enzovoort, stelt de minister. De problemen zijn zeker niet vooral aan de huurder te wijten.

#### 3.2. *Aandacht voor energiezuinigheid*

Minister Van den Bossche heeft door de combinatie van bevoegdheden als Wonen, Steden en Energie heel wat troeven in de hand, stelt mevrouw *Veerle Heeren*. Het belang van de energiezuinigheid zal alleen maar groeien. Uitgaven op dat vlak moeten altijd gekoppeld worden aan de noodzakelijke renovatie..

De overheid moet het goede voorbeeld geven qua energiezuinige renovatie, vindt mevrouw *Liesbeth Homans*. Misschien kan het nieuwe Vlaamse Energiebedrijf een soort Vlaamse ESCO oprichten met betrekking tot energiebesparende maatregelen in de bouw of verbouwing.

Volgens minister *Freya Van den Bossche* moet er veel aandacht gaan naar de renovatie van het bestaande patrimonium en vooral naar de energiebesparende maatregelen. Er is een inventarisatie nodig, prioriteiten moeten worden bepaald en het slechtste segment moet doelgericht eerst aangepakt worden. De oprichting van een ESCO kan een oplossing zijn. Die kan worden opgenomen in het Vlaams Energiebedrijf, waarvan de invulling nog hangende is. De minister zal de suggestie wel met minister Lieten bespreken. Intussen wil ze met de reguliere budgetten de renovatie aanpakken.

#### 3.3. *Renovatiepremies*

CD&V koestert de renovatiepremie, deelt mevrouw *Veerle Heeren* mee. In 2004 was het een onderdeel van het verkiezingsprogramma en de partij is blij dat ze is gerealiseerd. Wat de hervorming in 2009 betreft, heeft mevrouw Heeren begrip voor de budgettaire noodzaak, maar de overgangsmaatregelen ontbraken. Het commissielid hoopt op meer transparantie in het premiestelsel. Kunnen de energiesubsidies bijvoorbeeld worden geïntegreerd in de saneringspremies? De terechte vraag van een geïnteresseerde burger welke

premie hij op welke plaats kan aanvragen, is momenteel vaak moeilijk te beantwoorden. Zeker ouderen vinden het moeilijk dat je daarvoor steevast naar internetsites wordt verwezen. Gemeenten hebben daarin een belangrijke rol te spelen.

De inschattingsfout in de budgettering wordt vaak in de schoenen geschoven van voormalig minister Keulen. Maar deze had zich gebaseerd op simulaties van de bevoegde administratie, waaruit bleek dat jaarlijks ongeveer 7000 premies van gemiddeld 7500 euro zouden worden aangevraagd. Maar de premie bleek zo succesvol dat ze haar budget met een factor vier zag vermenigvuldigen. Het parlement had nochtans op voorhand gewaarschuwd voor die mogelijkheid. Hoe betrouwbaar zijn de simulaties van de administratie dan, vraagt mevrouw Heeren zich af. Gezien de plannen op het vlak van de huursubsidies is dat een zeer relevante vraag, meent ze.

Voor de beperkte budgettaire mogelijkheden heeft mevrouw *Liesbeth Homans* alle begrip. Ze betreurt echter dat een bepaalde inkomensklasse nu getroffen wordt. Mevrouw Homans heeft onder andere tijdens de begrotingsdebatten al gevraagd om verzameltermijn voor facturen uit te breiden van drie naar vijf jaar.

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijt de bijsturing aan de budgettaire ontsporing als gevolg van de onderbudgettering in 2009 en de te late reactie van het toenmalige beleid op alarmerende indicaties. Het commissielid wijst erop dat de bijsturing geen besparing inhield, maar dat het budget juist is verruimd. Verder omvatte de bijsturing een sterkere gerichtheid op de basiskwaliteit van woningen en een duidelijker afstemming van de premie op de mensen die er de meeste nood aan hebben.

Ook de heer *Jan Penris* komt terug op de hervorming van de renovatiepremie. Een gebrek aan overgangsmaatregelen leidde inmiddels tot een juridische procedure voor de Raad van State. De minister kondigt nu nog verdere beperkingen aan: een maximumfactuur en een vermindering van de premie voor kapitaalkrachtigere gezinnen. De heer Penris vraagt of de minister daarvoor al concrete plannen heeft en peilt naar de timing.

Door de zware onderbudgettering was de hervorming noodzakelijk, stelt minister *Freya Van den Bossche*. Ook zij had de overgang liever geleidelijk zien gebeuren. De grote besparing op de budgetten maakte dat helaas onmogelijk. Er waren al heel wat dossiers goedgekeurd waarvoor geen geld voorhanden was. De minister heeft gedaan wat ze kon.

De aandacht gaat nu vooral naar de harmonisering van de premies. Dat genereert onmiskenbaar ook verliezers. Het is een noodzakelijke operatie in het licht van de transparantie maar vooral ook van de blijvende betaalbaarheid.

In een eerste fase zijn de vormen van dubbele subsidiëring geschrapt. Verdere stappen moeten de overlapping wegwerken en de renovatiepremie harmoniseren met de verbeterings- en aanpassingspremie en eventueel ook de REG-premie en de renovatiepremie voor SVK's. Op de suggestie van mevrouw Homans om de termijn voor het inbrengen van facturen te verlengen, antwoordt de minister dat dit inderdaad soelaas zou bieden voor wie minder middelen ter beschikking heeft om geplande renovatiewerken uit te voeren. Ook daarvan moeten eerst echter de budgettaire gevolgen goed worden ingeschat. Een budgetstijging voor het premiestelsel is op dit moment ondenkbaar. Hoe dan ook vindt de minister het een faire suggestie die ze graag wil onderzoeken.

### **3.4. Verkrotting bestrijden**

In Vlaanderen zijn 300.000 woningen slecht, stelt mevrouw *Michèle Hostekint*. Dat kost de samenleving een fortuin. Het veroorzaakt bij de bewoners gezondheidsproblemen, psychische problemen, schoolachterstand en een onoverbrugbaar nadeel op de arbeidsmarkt.

Daarnaast zijn deze woningen milieu-onvriendelijk en niet bepaald energiezuinig. Gelukkig omvat de beleidsnota ter zake heel wat stimulerende en sanctionerende maatregelen.

De maatregelen tegen huisjesmelkers en de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen verdienen een doorgedreven inzet. Het beschikbare instrumentarium moet waar nodig verbeterd, besluit mevrouw Hostekint.

Mevrouw *Patricia De Waele* waarschuwt dat de procedures voor onbewoonbaarheid of ongeschiktheid een pervers effect hebben. Heel wat huurders proberen immers langs die weg een toegang tot een sociale woning te forceren, terwijl ze daarvoor omwille van hun gunstige gezinssituatie of te hoge inkomen niet eens in aanmerking komen. Bij velen heerst het idee dat men sneller een sociale woning zal krijgen bij een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de private huurwoning die ze betrekken. Naast deze overweging willen velen ook gewoon hun verhuurder een peer stoven. Uiteraard is het commissielid voorstander van kwaliteitsvereisten voor woningen, maar de huidige regelgeving plaatst de verhuurder in een zeer kwetsbare positie.

Een eigenaar die te maken krijgt met een kraker of een huurder die zijn woning kort en klein slaat, komt in een lastig parket. De huurder zal het niet moeilijk vinden om een procedure voor onbewoonbaarheid op te laten starten door de dienst Stedenbouw. De verhuurder is slachtoffer van vandalisme maar kan niets beginnen tegen de lopende procedure. De enige controle die Stedenbouw verricht is of de woning in orde is of niet. De dienst gaat niet na hoe de woning in die toestand is geraakt. Het is dan wel aan de verhuurder om alles te herstellen. Een dergelijke huurder op straat zetten is bovendien bijzonder moeilijk en bevat heel wat risico op boetes en herhuisvestingsvergoeding. Voor zulke excessen moet de overheid oog hebben, stelt mevrouw De Waele. Ook verhuurders hebben hun rechten.

Bovendien is decretaal bepaald dat de inventarisbeheerder bij de verkoop van een dergelijke woning binnen de zeven dagen op de hoogte moet zijn. Het is nu eenmaal logisch dat de inventarisbeheerder en belastingdienst weten dat een gebouw van eigenaar verandert. Maar verkopers zijn soms oudere mensen die deze wetgeving niet goed kennen. Zelfs professionelen hebben het al moeilijk met deze ingewikkelde regels. Notarissen moeten dus de eigenaars duidelijk op de hoogte stellen van hun verplichtingen. Een verkoper zal later nog een hypotheekaanslag in de brievenbus krijgen, hoewel hij eigenlijk geen schuld meer heeft.

Mevrouw *Griet Coppé* vraagt om de excessen van enkele vandalistisch ingestelde huurders niet te veralgemenen. Het gaat om een uiterst beperkte groep. Wat haar vooral interesseert, is of minister Van den Bossche haar collega Jo Vandeurzen al om meer woonbegeleiding heeft verzocht. Sommige mensen zijn structureel niet in staat om zelf een huis in orde te houden. Voor hen is woonbegeleiding de ideale oplossing. De meeste problemen doen zich voor in de mindere privéhuurwoningen of in bepaalde wijken van sociale huisvesting. In dat laatste geval vormt, zoals de beleidsnota aangeeft, ook een goede ondersteuning van de bewonersparticipatie een belangrijk hulpmiddel. In noodgevallen blijft woonbegeleiding aangewezen. Zulke maatregelen zouden de leefbaarheid van het wonen in hele wijken aanzienlijk bevorderen.

Aansprakelijkheid voor schade is een zaak voor de rechter, niet voor de politiek verklaart minister *Freya Van den Bossche*.

Het woningkwaliteitsbeleid is zeker niet bedoeld als heksenjacht op eigenaars. De gemeenten doen hun best om de eigenaars degelijk te informeren over de normen. Vele problemen raken opgelost door de medewerking van eigenaars. Alleen wie op zware overtredingen wordt betrapt of volhardt in de boosheid, wordt effectief gesanctioneerd. Het krachtda-

dige optreden wordt trouwens door het Algemeen Eigenaarssyndicaat ondersteund. Eigenaars hebben er geen baat bij dat enkelen de naam van de groep besmeuren. Minister Van den Bossche wil daarnaast ook goede eigenaars belonen, want ze zijn belangrijk om de privéhuurmarkt die al krap zit, in stand te houden of te vergroten.

### 3.5. *Duurzaam (ver)bouwen*

Mevrouw *Michèle Hostekint* is blij met de aandacht voor de duurzame wijkontwikkeling en de vergroening van buurten, een belangrijke nieuwe stimulans in de voorkoming van stadsvlucht.

## 4. **Woonzekerheid garanderen**

Het aantal uithuiszettingen is vorig jaar spectaculair gestegen tot zestig gevallen per dag, constateert mevrouw *Michèle Hostekint*. Over dit onderwerp is ook in de plenaire vergadering gedebatteerd. Ze vormen ook voor het welzijnsbeleid een belangrijke uitdaging. In het preventiebeleid kan woonbegeleiding een belangrijke betekenis hebben. Heeft minister Van den Bossche hierover al overleg gepleegd met minister Vandeuren?

### 4.1. *Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner*

De verzekering gewaarborgd inkomen is voorlopig gegarandeerd tot 2014, wat mevrouw *Veerle Heeren* positief vindt. Maar is de maatregel eigenlijk wel een succes? Zijzelf meent van wel, maar kan de minister dit staven? Dit stelsel is van toepassing sinds april 2009. Is het intussen in omvang toegenomen door de crisis? Promoten de banken dit overheidsinstrument voldoende? De beleidsnota bevat de ambitie om de bekendheid van dit systeem te verhogen. Misschien kan de minister haar ervaring als gewezen federaal minister van Consumentenzaken wel gebruiken, opdat mensen die een hypotheek aangaan, zich bewust zijn van het bestaan van deze verzekering?

Mevrouw *Michèle Hostekint* hecht veel belang aan de verzekering gewaarborgd wonen. Jobverlies of arbeidsongeschiktheid mogen niet tot woningverlies leiden. In de vorige regeerperiode heeft minister Keulen de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars afgeschaft, maar onder druk van de sp.a is deze terug ingevoerd, en naar mevrouw Hostekint meent met succes. Het commissielid vraagt een stand van zaken en een budgettaire inschatting van de maatregel.

Minister *Freya Van den Bossche* schetst dat de verzekering gewaarborgd wonen wil voorkomen dat eigenaars hun woning verliezen in geval van ziekte of invaliditeit. Sinds 1 april 2009 is de verzekering opnieuw operationeel.

Op 31 maart 2010 bedroeg het aantal ontvangen dossiers 10.162. Daarvan zijn al in 5106 gevallen verzekeringen toegekend. 4202 dossiers zijn nog in behandeling, 854 dossiers zijn geweigerd. De gemiddelde premie bedraagt 880 euro. Het aantal verzekerden per dossier bedraagt 1,56. Het totaal aantal verzekerde personen bedraagt 7965. De volledig verklaarde aanvragen van begin januari 2010 worden intussen nagekeken: het zijn er 2564. Deze krijgen in de volgende weken een beslissing.

De verzekering kent duidelijk meer succes dan de vorige versie, analyseert de minister. Dagelijks wordt een veertigtal dossiers ingediend. Begrotingsmatig wordt in 2010 ongeveer 6,5 miljoen euro uitgetrokken. Het beleid zelf en de communicatie daarvan worden voortgezet. Er liggen folders bij infozuilen en kredietverstrekkers. Het Agentschap Wonen verspreidt de folders ook op aanvraag en de websites premiezoeker en gewaarborgd wonen leveren de folder eveneens aan. De respons is goed en de kredietverlenende instellingen werken goed mee.

#### **4.2. Woonzekerheid van de sociale en private huurder**

Mevrouw *Liesbeth Homans* leest dat de minister voor de sociale huurder problemen wil voorkomen via gespecialiseerde woonbegeleiding. Daarover citeert ze uit de beleidsnota: “In de praktijk blijkt de inschakeling van de gespecialiseerde begeleiding niet altijd even vlot te verlopen, onder meer door onvoldoende afstemming en aanbod. Samen met de minister van Welzijn zal bekeken worden op welke manier dit aanbod kan worden uitgebreid.”. Het commissielid informeert naar de stand van zaken.

Met het principe ‘woonzekerheid van de private huurder’ gaat mevrouw Homans volmondig akkoord. Ze peilt naar de stand van zaken voor de verzekering gewaarborgd wonen voor huurders. Op haar vraag om uitleg (*Hand.* VI. Parl. 2009-10, nr. C102) kreeg het commissielid van minister Lieten een nogal ontwijkend antwoord, terwijl kort daarop het initiatief in de krant werd aangekondigd.

Het verheugt mevrouw *Michèle Hostekint* dat de mogelijkheid van een dergelijke verzekering voor huurders op zijn minst wordt onderzocht. De sp.a-fractie heeft daarover in de vorige zittingsperiode een voorstel van decreet ingediend, waar toen echter geen meerderheid voor te vinden was. Het commissielid rekent in deze zittingsperiode op meer steun.

In deze context noemt minister *Freya Van den Bossche* de acties ter preventie van thuisloosheid zeer belangrijk. Over de woonzekerheid en de sociale huur overlegt ze met haar collega Vandeuren. Er is een denktank Wonen-Welzijn en de huidige pilootprojecten worden geëvalueerd. Er zal een afstemming komen tussen de minimale begeleidingstaken van de SHM's en de woningbegeleiding van de welzijnsactoren. Eveneens in overleg met minister Vandeuren laat minister Van den Bossche onderzoek verrichten over de uitbreiding naar andere sectoren zoals de geestelijke gezondheidszorg.

De verzekering gewaarborgd wonen voor huurders moet een andere vorm krijgen dan die voor eigenaars. De mogelijkheden worden onderzocht. De minister werkt tevens aan een voorstel voor de preventie van uithuiszetting. Dat is even gepauzeerd, omdat bij eventuele overheveling van de huurwetgeving als gevolg van een staatshervorming, een aantal maatregelen op het vlak van preventie en woonzekerheid kunnen worden verwerkt in een Vlaamse huurwetgeving. De minister waagt zich op dat vlak niet aan pronostieken, maar belooft niet stil te zitten mocht blijken dat die overheveling niet doorgaat.

Overleg met vrederechters heeft al heel nuttige signalen opgeleverd. Ook de sector zal uitvoerig worden bevraagd, besluit de minister.

### **5. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen**

#### **5.1. Erkende kredietmaatschappijen (EKM)**

Meteen bij haar aantreden werd de minister geconfronteerd met een vernietigend inspectierapport, herinnert mevrouw *Veerle Heeren* zich. Terecht heeft de minister toen meer transparantie geëist. Belangrijk is dat de middelen voor deze doelgroep behouden blijven. Het gaat om de meest kwetsbare groep, en vaak kunnen deze mensen niet terecht bij een bank.

Enkele jaren geleden debatteerde het Vlaams Parlement net over het probleem dat de meeste EKM's veel te weinig leningen toestaan. Door de crisis is dat nu helemaal anders. EKM's zijn hoe dan ook geen concurrenten van banken. Het rapport van de Inspectie RWO geeft alvast het belang van herstructurering en professionalisering aan. Hoeveel staan de hervormingsplannen intussen en wat is de concrete timing? Verder vraagt mevrouw Heeren naar het overleg met de sector. Houdt een te sterk ingrijpen niet het risico in dat vele maatschappijen besluiten in vereffening te gaan? In dat geval verdwijnt een groot deel van het eigen vermogen. Kunnen we dit voorkomen en zo ja, hoe?



De EKM's die destijds een beroep hebben gedaan op eerste Vlaamse effectisering, hebben een gewestwaarborg aangevraagd op de vervroegde terugbetaling van de uitstaande obligaties of een herfinanciering van de restportefeuille, die 60 miljoen euro zou bedragen. Intussen is dit nog niet toegestaan. Waarom niet? De nv EVE is in de jaren negentig opgericht als vehikel voor de effectisering van de schuldvorderingen. Toen heeft de VHM, de voorloper van de VMSW, daarin heel veel geld geïnvesteerd. Kan de minister aangeven hoeveel precies en waar het geld vandaan kwam? Mevrouw Heeren heeft begrepen dat na de grote kuis de activiteit van de nv EVE tot nul zou worden herleid. De minister beschrijft haar als uitdovend. Welke plannen heeft ze er dan nog mee? Zijn die investeringen dan tien jaar later al helemaal afgeschreven?

Mevrouw *Patricia De Waele* aanvaardt dat niet iedereen van het stelsel van sociale leningen kan genieten. Maar blijkbaar worden de criteria niet overal even strikt toegepast. De excessen bij sommige EKM's zijn intussen duidelijk bekend en de ministers Lieten en Van den Bossche hebben er ook aandacht aan besteed. EKM's moeten zich beperken tot hun maatschappelijke doel. Hoe wil minister Van den Bossche een herhaling van dergelijke wanpraktijken voorkomen?

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat de gewestwaarborg op alle onterecht toegekende leningen is ingetrokken. Ook de betaalde vergoeding moest worden teruggestort. Er is bijkomende inspectie door toezicht op alle EKM's met veel onterecht toegekende leningen. Eén EKM wordt verder onderzocht vanwege de vele problemen in dat verband. Drie andere bleken vrij goed in orde.

Er is een ingebrekestelling van alle EKM's in functie van de door de inspectie RWO vastgestelde overtredingen, vervolgt de minister. Aan de EKM's is tegelijk gemeld dat het toestaan van leningen die niet voldoen aan de voorwaarden, kan leiden tot onmiddellijke intrekking van de erkenning. Elke EKM moet zich binnen dertig dagen na ontvangst van de brief in regel stellen met de voorwaarden inzake interne controle. De principes van goed bestuur moeten ze in afwachting van een regelgevend kader vrijwillig opvolgen.

Verder deelt de minister mee dat de EKM's de mededeling kregen dat de bestaande regelgeving niet eenduidig is inzake het organiseren van verzekeringsactiviteiten of het nemen van participaties. Uiterlijk eind 2009 moesten alle statuten in orde zijn met de reglementering. Eén EKM kreeg uitstel tot midden april 2010. Wie vóór 31 december 2009 niet voldeed aan de financiële ratio's, moest een financieel plan voorleggen waaruit kon blijken dat tegen eind 2010 aan alle normen voldaan zou zijn.

Tussentijds kan de minister concluderen dat de meeste EKM's bereid blijken om zich in regel te stellen. Drie tot vier EKM's blijken de vaststellingen niet goed te hebben begrepen – al dan niet met opzet – met een ondermaatse reactie tot gevolg. Bij vier EKM's is er onvoldoende uitleg gegeven over vaststellingen bij onterecht toegekende leningen. Zes EKM's voldoen niet aan beide productienormen, drie EKM's komen niet aan 2 miljoen euro productie en tien EKM's voldoen niet aan een of meer financiële ratio's.

De nodige bijsturing van de regelgeving is in voorbereiding, kondigt de minister aan. Het gaat onder meer maar niet uitsluitend om een versterking van het toezicht met uitbreiding van de bevoegdheid tot alle activiteiten en beheersdaden, een bijsturing van de productienormen, een invoering van normen inzake beheer en werkingskosten en de invoering van een code behoorlijk bestuur.

De minister beantwoordt vervolgens de vraag over de eerste Vlaamse effectisering, een operatie die eind jaren negentig is volbracht. Het volume van de nog uitstaande effecten heeft het punt bereikt waarbij een 'clean up call' mogelijk wordt. De effecten kunnen door de initiële kredietverstrekkers weer worden ingekocht. Daarmee zou de operatie afgehandeld worden, stelt minister Van den Bossche. De sector vraagt een gewestwaarborg om

voordelig krediet te kunnen opnemen voor de financiering van de operatie. Hoe die het best wordt afgerond, wordt onderzocht. De minister is niet principieel tegen, maar heeft nog niets beslist. Voor de oprichting van de eerste Vlaamse effectisering is in 2,4 miljoen euro voorzien en die zou verloren gaan als de operatie wordt beëindigd.

Het gangbare volume voor de emissie van hypotheekobligaties ligt echter op 1 miljard euro, wat de Vlaamse sociale hypotheekmarkt lang niet haalt. Door het gebrek aan frequentie mist de operatie ook naambekendheid, wat de tarieven niet ten goede komt. Financieringsvoorwaarden zijn sinds de crisis veel minder aantrekkelijk geworden, vervolgt de minister. Het tarief kan hooguit tippen aan de bancaire leningtarieven. De individuele transacties blijven ook duur. Zo moet bovenop de dure financieringstarieven voor een eerste effectisering van leningen van VWF of VMSW nog op een kost van ongeveer 1 miljoen euro gerekend worden. De minister stelt dat bancaire leningen een goedkopere weg zijn in de bestaande context en plant alvast geen nieuwe transacties.

## **5.2. De toegang tot een sociale huurwoning vergroten**

Mevrouw *Liesbeth Homans* heeft een vraag bij de eigendomsvoorwaarde. Niet bij alle kandidaat-huurders is het gemakkelijk te achterhalen of ze in het buitenland nog eigendommen bezitten, zeker niet als ze zelf van buitenlandse origine zijn. Maar iedereen zou hier gelijk voor de wet moeten zijn. Op federaal vlak zijn er al initiatieven genomen, maar het is niet bepaald eenvoudig om dit via buitenlandse kadasters te controleren. Op dit moment volstaat een verklaring op eer.

Over de eigendomsvoorwaarde wordt een verklaring op eer voorgelegd aan de Federale Overheidsdienst Financiën, antwoordt minister *Freya Van den Bossche*. Deze dienst controleert de verklaring op juistheid. Voor eigendommen in België is er een quasi waterdichte controle. Voor verklaringen op eer over het niet-bezit van een eigendom in het buitenland, is de controle niet systematisch. Recente initiatieven van een aantal SHM's om te onderzoeken of de verklaringen op eer met de realiteit overeenstemmen, leidden tot de vaststelling dat ambassades geen rol kunnen spelen in de controle. Eigendomsattesten in het buitenland zijn bovendien moeilijk naar waarde te schatten, stelt de minister.

In principe moeten alle inkomsten uit onroerende goederen ongeacht hun ligging in de personenbelasting worden aangegeven, op aangifte van de belastingplichtige zelf of op basis van informatie van buitenlandse administraties. Dat geldt sinds 2005 ook voor niet-belastbare belastingplichtigen. De Vlaamse Regering is zelf niet bevoegd voor bi- of multilaterale verdragen inzake internationale uitwisseling van kadastergegevens. Dat kan alleen de federale overheid. Bij een vermoeden van fraude kan de verhuurder officiële instanties aanschrijven, zoals de ambassade van het land waarvan een kandidaat-huurder de nationaliteit heeft. Het feit dat heel wat landen niet beschikken over betrouwbare of volledige kadastergegevens, maakt dat niet altijd mogelijk. Met een aantal landen zouden administratieve akkoorden zijn afgesloten over automatische gegevensuitwisseling: het gaat om Frankrijk, Denemarken, Estland, Italië, Letland, Litouwen, Nederland, Oekraïne en Tsjechië, maar het blijft een federale materie. De Vlaamse overheid moet het stellen met de gegevens die ze daarvan ter beschikking krijgt.

## **6. Inzetten op een sociaal warme samenleving**

### **6.1. Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden op elkaar afgestemd**

Bij deze doelstelling vraagt mevrouw *Liesbeth Homans* verduidelijking. Sociale huurders kunnen te maken krijgen met verscheidene sociale assistenten van bijvoorbeeld OCMW, HVM en CAW. Sommigen kunnen enkel een beroep doen op de sociale huisvesting op voorwaarde dat ze zich sociaal laten begeleiden, maar vinden er geen. Hoe ziet minister Van den Bossche de mogelijke samenwerking met minister Vandeuren van Welzijn?

Mevrouw *Griet Coppé* vraagt of de minister een structurele omkadering plant om de vraag van ouderen die op zoek zijn naar een nieuwe woning met zorgvoorzieningen, beter te matchen. Vele mensen, die voorlopig nog niet in de residentiële zorg terecht kunnen, vragen zich af waar ze dan terecht kunnen voor kleinere zorgverstrekking. In de vorige zittingsperiode is deze materie al uitgebreid aan bod gekomen naar aanleiding van het Woonzorgdecreet, beseft mevrouw Coppé, maar zal minister Van den Bossche ze samen met welzijnsminister Vandeuren blijven opvolgen?

Over de afstemming van deze beleidsvelden wil minister *Freya Van den Bossche* meegeven dat een werkgroep deze volop voorbereidt. De selectie van de thema's omvat woonbegeleiding, uitvoering van het Woonzorgdecreet, doelgroepenbeleid, programmering, kennisvergaring en kennisdeling, informatie-uitwisseling en het beleidskader voor verdere samenwerking. Het uitgangspunt is dat er wordt samengewerkt rond elkaars kerntaken. Er komen ook proefprojecten in een regelgevingsluwe omgeving, kondigt de minister aan.

## 6.2. *Samenleven in sociale woonwijken*

De heer *Jan Penris* constateert in de sociale woonwijken een groeiend leefbaarheidsprobleem. Deze woonwijken veranderen in zeer snel tempo van bevolkingssamenstelling. In Antwerpen is het overgrote deel van de instroom in de sociale huisvesting immigrant of allochtoon, stelt de commissievoorzitter. Het te grote aantal onaangepaste nieuwkomers leidt in deze wijken tot grote leefbaarheidsproblemen. De heer Penris vreest dat we binnen een decennium zullen worden geconfronteerd met problemen zoals die nu al bestaan in de voorwijken van Parijs en andere Franse steden.

De hervorming van de Vlaamse Wooncode en het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur moesten onze sociale woonwijken meer leefbaar maken. De instrumenten die erin werden opgenomen konden rekenen op de steun van het Vlaams Belang, hoewel die partij deze nog als ruim onvoldoende beoordeelde.

De belangrijkste nieuwigheid bestond er volgens de heer Penris in dat de regeling van de proefperiode in feite neerkwam op een ontbindende voorwaarde die een buitengerechterlijke beëindiging van het huurcontract mogelijk maakte. Dit ontbindende beding werd echter vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De proefperiode bleef bestaan, maar voor de ontbinding moet de verhuurder nu via de vrederechter gaan. Verder biedt de Vlaamse Wooncode aan de toezichthouders de mogelijkheid om een administratieve boete op te leggen. Maar gebeurt dat ook echt? Dan zijn er de toewijzingsreglementen: de lokale overheden kunnen daarin in het kader van leefbaarheidsplannen ook maatregelen opnemen om de leefbaarheid in de sociale woonwijken te verbeteren. Maar zijn er al zulke toewijzingsreglementen van toepassing? Ten slotte is er de taalvoorwaarde, waarbij sociale huurders zich bereid moeten verklaren een cursus Nederlands te volgen.

De heer Penris vindt het geenszins duidelijk hoe al deze maatregelen worden toegepast en vooral ook welk effect ze sorteren. Hoe evalueert de minister deze maatregelen? Werd hun effect reeds aan een evaluatie onderworpen? Zullen er nog nieuwe initiatieven komen in het kader van het leefbaarheidsbeleid in de sociale huisvesting?

Minister *Freya Van den Bossche* gaat in op de bewonersparticipatie als belangrijk aspect van de sociale huisvesting. Zij vindt inspraak van de sociale huurder belangrijk. De sfeer in sociale woonbuurten verbetert daardoor. Bewonersgroepen zijn lokale initiatieven en de rol van Vlaanderen beperkt zich tot het regelgevend kader. De inbedding in de VWC moet worden herbekeken, verklaart de minister. Bewonersparticipatie blijft een criterium in het erkenningsbeleid. Voor 2010 werden middelen vrijgemaakt om VIVAS te ondersteunen bij een project rond sociaal wonen en energiezuinigheid.

### 6.3. *Bestrijden van de thuisloosheid*

De eerste prioriteit van het woonbeleid van de Vlaamse Regering zou erin moeten bestaan om de 17.000 daklozen, waaronder ook kinderen, een dak boven het hoofd te bieden, vindt mevrouw *Mercedes Van Volcem*.

Het wonen wordt alsmaar problematischer, stelt de heer *Jan Penris*. Zoals in de beleidsnota terecht wordt aangegeven blijven de prijzen op de private huurmarkt stijgen. De opzeg in de private huursector bedraagt zes maanden, veel te kort om aan een sociale woning te raken. De heer Penris geeft een voorbeeld uit zijn eigen dienstbetoon: een tijd geleden ontmoette hij er een dame die door haar man werd mishandeld en het huis ontvluchtte met haar twee kinderen. Gelukkig kon ze terecht bij de burelen. De dame had een schamel deeltijds inkomen van 900 euro. Bij de sociale huisvesting werd ze geconfronteerd met wachtlijsten. Voorrang kreeg ze enkel via het OCMW, maar het aantal dergelijke voorrangplaatsen bij Woonhaven Antwerpen bedroeg slechts 35, en die waren allemaal al opgevuld. Vervolgens was de dame gaan informeren bij SVK's, waar de minimum huurprijs voor een appartement met twee slaapkamers echter 500 euro bedraagt.

Dergelijke situaties komt de commissievoorzitter in zijn stad Antwerpen bijna elke week tegen. De heer Penris verduidelijkt dat veel mensen van ons eigen volk die om een of andere reden met een tegenslag worden geconfronteerd, in de kou blijven staan en niet aan een fatsoenlijke woonst raken. Ook de heer Penris kan hen niet helpen. Niemand kan deze mensen blijkbaar helpen. Welke concrete oplossingen stelt de minister voor dergelijke mensen in het vooruitzicht?

In de beleidsnota staat: "Mensen die toch thuisloos geworden zijn, moeten kunnen beschikken over degelijke noodopvang en begeleid worden naar een definitieve woonoplossing. Het beleidsdomein wonen zal samen met de coördinerende minister van Armoedebestrijding en de minister van Welzijn actief werk maken van een globale aanpak van dakloosheid. Daarbij zal de denktank wonen-welzijn actief worden betrokken." Dit alles hoort de heer Penris de minister graag zeggen. Maar de Antwerpse realiteit is dat daar de bestaande mogelijkheden tot noodopvang van OCMW en sociale huisvesting allemaal volzet zijn. Voor alle noodhuisvesting bestaan lange wachtlijsten, zelfs voor crisiswoningen. De commissievoorzitter vindt het bedroevend dat in onze rijke regio Vlaanderen nog steeds honderden mensen die met een of andere tegenslag worden geconfronteerd, niet in staat worden gesteld om hun meest primaire behoefte te realiseren: een dak boven het hoofd.

Minister *Freya Van den Bossche* ziet in het thuislozenbeleid een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ministers van Wonen en Welzijn. Een duidelijk afsprakenkader met minister Vandeuren noemt ze cruciaal. Preventie vormt in die optiek een uiterst belangrijk element, net als de mate waarin sociale woningen toegankelijk zijn voor mensen met specifieke problemen die tot thuisloosheid kunnen leiden. De sociale huisvesting kan een oplossing bieden op voorwaarde dat Welzijn bereid is te investeren in de noodzakelijke begeleiding. Beide beleidsdomeinen beschikken dus over essentiële instrumenten. In het verleden hebben ze te weinig samengewerkt. Dat wil minister Van den Bossche samen met haar collega Vandeuren verbeteren. Vooral de financiële verdeling van de inzet vergt nogal wat bespreking.

## 7. **Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur**

### 7.1. *Versterking lokale woonregie*

Aangezien de lokale besturen het dichtst bij de mensen staan, is mevrouw *Michèle Hostekint* tevreden met deze doelstelling. Zelf wil ze een lans breken voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. In haar eigen streek heeft het commissielid ondervonden dat hierin een oplossing schuilt voor gemeenten die zelf te klein zijn om een degelijk

woonbeleid te dragen. Hoeveel van deze verbanden zijn er voor het moment, vraagt mevrouw Hostekint aan de minister. En welke verdere ondersteuning is mogelijk?

Het Vlaams Belang zal de plannen van de minister ondersteunen om de lokale autonomie van gemeenten met betrekking tot het woonbeleid nog te vergroten, kondigt de heer *Jan Penris* aan. Hij vindt het belangrijk dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om een woonbeleid op maat te ontwikkelen.

Er is echter een bedenking. In de praktijk blijken zich nogal problemen voor te doen. Het kaderbesluit Sociale Huur gaf in oktober 2007 de gemeenten de mogelijkheid om in samenwerking met de partners – huisvestingsmaatschappijen, bewonersorganisaties – een lokaal toewijzingsreglement op te maken. In Antwerpen loopt de opmaak van dit toewijzingsreglement echter niet van een leien dakje, merkt de heer Penris op. Het ontwerp dat de stad Antwerpen had opgemaakt, werd afgekeurd door de Vlaamse administratie en nu, twee en een half jaar na het kaderbesluit, is er nog steeds geen toewijzingsreglement van kracht. Nochtans bevat het ontwerp van toewijzingsreglement enkele zeer belangrijke zaken, zoals de ontwikkeling van seniorenflats in de buurt van dienstencentra. Volgens de website Bouwen en Wonen zouden er momenteel 25 toewijzingsreglementen van kracht zijn. Op een totaal van 308 Vlaamse gemeenten vindt de heer Penris dit verre van indrukwekkend. Bovendien beperken de toewijzingsreglementen zich ertoe voorrang te geven aan huurders die reeds een aantal jaren in de gemeente wonen.

Hoeveel toewijzingsreglementen zijn er al goedgekeurd, vraagt de heer Penris aan minister Van den Bossche? Wat is de stand van zaken en hoe evalueert de minister deze?

Mevrouw *Valerie Taeldeman* situeert de regierol voor de realisatie van het bindend sociaal objectief grotendeels bij de lokale besturen. Het gemeentelijk takenpakket wordt aanzienlijk uitgebreid met opdrachten als bijkomend lokaal woonoverleg, bijhouden van het leegstandsregister, opmaak van reglementen voor het sociaal wonen enzovoort. Het commissielid vraagt of de minister informatie kan bezorgen over de reële uitvoering van het Grond- en Pandendecreet op lokaal vlak. Zal Vlaanderen de gemeenten extra ondersteuning bieden in de regisseursol die hen voor het woonbeleid is toebedeeld?

Heel wat gemeenteraden hadden het recent over het bindend sociaal objectief en vragen zich af of met het oog op het wegwerken van de achterstand op het vlak van de sociale huisvesting, de nodige budgetten wel beschikbaar zullen zijn.

Ambitieuze lokale besturen, die al in het verleden heel wat inspanningen hebben geleverd, vragen zich af of er waarborgen zijn voor hun blijvende doelstelling om sociale woningen te realiseren, vervolgt mevrouw Taeldeman. Is een blijvende financiering gegarandeerd?

Heeft de minister zicht op reeds goedgekeurde gemeentelijke toewijzingsreglementen en kan ze deze ter beschikking stellen van de commissie?

Minister *Freya Van den Bossche* legt uit dat in verschillende instrumenten wordt voorzien om het woonbeleid op maat van de gemeente uit te bouwen. Er is een open oproep gelanceerd voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Het stelt gemeenten in staat de regierol voor hun lokaal woonbeleid verder uit te bouwen en de uitdagingen van het Grond- en Pandendecreet aan te gaan. Al dertig intergemeentelijke projecten genieten subsidies voor een totaal van ongeveer 11,6 miljoen euro, voor een werkingsperiode van drie jaar. Nauwelijks twee jaar na het Vlaams subsidiebesluit zullen 150 van de 308 Vlaamse gemeenten deelnemen aan een intergemeentelijke samenwerkingsverband om de doelstellingen op het vlak van lokaal woonbeleid te realiseren. Om dat traject door te zetten is voor 2010 opnieuw een oproep gelanceerd. Gemeenten kunnen tot en met 14 mei subsidieaanvragen indienen, deelt de minister mee.



## 7.2. Woonbeleid in de centrumsteden

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* constateert dat de stadsvlucht nog steeds hoog is doordat jonge gezinnen alleen op het platteland goedkope bouwgrond kunnen vinden. Blijkbaar bestaat bij jonge mensen nog steeds een grote behoefte om te bouwen, veeleer dan de wil om een bestaande woning te renoveren. Om de stadsvlucht tegen te gaan en de stedelijke sociale mix te bevorderen, pleit het commissielid om in de toekenning van woonuitbreidingsgebieden te streven naar een verhouding 70/30 ten gunste van de steden. Kan de minister daarop aandringen bij haar collega Philippe Muyters, die bevoegd is voor ruimtelijke ordening?

Voorts oppert het commissielid de mogelijkheid om kortingen toe te kennen op de gemeentelijke opcentiemen. Die bevoegdheid kan zowel op Vlaams als op lokaal niveau worden geplaatst. Vergeleken daarmee zijn alle huidige premies en stimuli maar lapmiddelen. Maar naar verluidt is dat niet eenvoudig en moet hiertoe eerst een artikel in de federale Wetboek Inkomensbelasting worden gewijzigd.

De heer *Marc Hendrickx* stelt voor dat mevrouw Van Volcem een dergelijke wetswijziging aan haar partijgenoten in de federale regering voorlegt. Daarmee gaat mevrouw *Mercedes Van Volcem* akkoord. Minister *Freya Van den Bossche* laat weten dat de sp.a-fractie in het federaal parlement een dergelijk initiatief vanuit de oppositie zou steunen.

In de stadscontracten met de dertien centrumsteden vormt wonen veruit het belangrijkste aspect, meent mevrouw *Mercedes Van Volcem*. Maar de verschillende centrumsteden hebben op dat vlak verschillende noden, waaraan gerichte budgetten zouden moeten beantwoorden, bijvoorbeeld via convenants of middelen die de Vlaamse overheid rechtstreeks aan de betrokken steden geeft voor hun woonbeleid. Maar het commissielid heeft er begrip voor dat een overheid die betoelaagt, ook inspraak wil in de aanwending van die middelen.

De heer *Veli Yüksel* beaamt het belang van het woonaspect in het Vlaamse stedenbeleid. Concreet denkt hij aan instrumenten als de stadscontracten en de convenants die de steden kunnen afsluiten naar aanleiding van het Grond- en Pandendecreet. In de centrumsteden zijn de woonnoden het meest nijpend. De leefbaarheid moet ook meer aandacht krijgen op wijkniveau, net als de betaalbaarheid van het wonen in de stad, aangezien de prijzen in bijvoorbeeld Gent en Antwerpen de pan uitswingen.

Zoals enkele andere commissieleden is de heer Yüksel overtuigd van het nut van een ondersteuning van de private markt, zeker met het potentieel dat deze bezit op het vlak van kwaliteitsvolle woningen in de steden.

In het kader van het stedenbeleid komen er visitatierondes. De heer Yüksel vraagt om een aantal bevindingen daarvan te relateren aan het woonbeleid, en de mogelijkheden die uit deze evaluaties naar voren komen.

In het stadscontract met de centrumsteden is er een onderdeel wonen, bevestigt minister *Freya Van den Bossche*. In 2007 is dat contract met de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het omvat een stadspecifiek en een collectief onderdeel Wonen. Voor dat laatste zijn vijf speerpunten bepaald: aansturing van sociale woonprojecten, wonen-welzijn, een stedelijk fiscaal instrumentarium, stedelijk grond- en pandenbeleid en versterking van de privé-huurmarkt. Eind mei 2010 zit het nieuw samengestelde overlegforum tussen Vlaanderen en de dertien centrumsteden samen in dat verband. Dat moet leiden tot een traject om aan de bekommernissen van de steden tegemoet te komen.

Naar aanleiding van de vraag over de opcentiemen van mevrouw Van Volcem gaat de minister nader in op een van de opgesomde speerpunten: het stedelijk fiscaal instrumen-

tarium. Dat bevat twee aspecten: het algemene stedelijke fiscaal instrumentarium en een binnenstedelijk gedifferentieerd beleid. De vraag betrof het tweede aspect. Er zijn voorbereidende gesprekken aan de gang om uit te dokteren in welke vorm die binnenstedelijke differentiatie zich moet manifesteren en hoe dat mogelijk wordt. Daarover wordt eind mei 2010 op het overlegforum gerapporteerd. Een onderhoud met fiscale specialisten moet de haalbaarheid van het lokale fiscaal beleid in kaart brengen. Een van de grote knelpunten vormt de juridische mogelijkheid voor lokale overheden om een autonoom fiscaal beleid uit te voeren. Minister Van den Bossche laat duidelijk verstaan dat zijzelf voorstander is van een dergelijk beleid.

### **7.3. Een nieuw erkenningsbesluit voor de SHM's**

Het nieuwe erkenningsbesluit voor de SHM's noemt mevrouw *Veerle Heeren* een delicate oefening. Vlaanderen heeft 118 SHM's. Voor grootsteden wil men één groot vehikel, en daarnaast is er de rest van Vlaanderen. In sommige regio's zijn er al initiatieven genomen tot schaalvergroting. Maar het klopt niet altijd dat kleinere maatschappijen beter worden door schaalvergroting, net zo min als de omgekeerde beweging. Fusies van bovenaf opleggen noemt het commissielid onmogelijk. Aangewezen vindt ze daarentegen een kader waarbinnen maatschappijen elkaar opzoeken.

Het nieuwe erkenningsbesluit zal op drie vlakken vernieuwingen bevatten, kondigt minister *Freya Van den Bossche* aan. Het gaat ten eerste om de voorwaarden en de procedure voor erkenning van SHM's. Deze moeten voldoen aan de voorwaarden van de Wooncode, meewerken aan het systeem van prestatiebeoordeling en zelf maatregelen nemen om hun prestaties te verbeteren. Voorts is een modelstatuut nodig voor de SHM's. Tot slot moet een systeem voor prestatiebeoordeling worden geïnstalleerd.

Het meten van de prestaties maakt verbeteringen mogelijk, stelt de minister. Beoordeeld worden prestatievelen zoals de beschikbaarheid en de kwaliteit van woningen, het sociale beleid, betaalbaarheid, leegstand, interne werking enzovoort. Ter zake worden operationele doelstellingen geformuleerd. Om concrete problemen op te lossen, zullen de SHM's ook worden beoordeeld door een visitatiecommissie. Daarbij wordt een draaiboek gehanteerd. De visitatie is niet vrijblijvend en kan leiden tot het opleggen van een verbeterplan, ingrepen in het bestuur, verplichte fusies of intrekking van de erkenning.

Schaalgrootte is voor de minister geen criterium op zich, maar de levensvatbaarheid van een SHM des te meer. Deze moet een professionele dienstverlening kunnen garanderen ten aanzien van de sociale huurder. Bovendien wijst de minister op de noodzaak van een gezonde verhouding tussen uitgaven en inkomsten. Ook is een minimale activiteitsgraad wenselijk op het vlak van nieuwe projecten en onderhoud en renovatie van het eigen patrimonium.

### **7.4. Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties**

Dit onderdeel van de beleidsnota handelt over de vijf erkende en gesubsidieerde huurdersorganisaties of huurdersbonden, die informeren en advies geven aan huurders en kandidaat-huurders over huren van woningen in de meest brede betekenis van het woord, vat de heer *Jan Penris* samen. Hij vraagt de minister of deze huurdersorganisaties of -bonden zich ook specialiseren in de sociale huisvestingswetgeving, aangezien deze wetgeving nogal ingrijpend afwijkt van die voor de gewone huur. Zijn deze instanties in staat om ook sociale huurders op een degelijke en deskundige manier van antwoord te dienen?

Al tijdens de vorige zittingsperiode pleitte de heer Penris herhaaldelijk om een onafhankelijk informatiepunt voor sociale huurders in te richten. Dit is overigens ook een voorstel van de Vlaamse ombudsman, die vaststelt dat de sociale huurders in geval van conflict met een huisvestingsmaatschappij nergens terecht kunnen. Hun eerstelijnsvragen moeten

ze wenden tot de huisvestingsmaatschappij zelf, die in een dergelijke situatie rechter en partij tegelijk is. Tijdens zijn dienstbetoon heeft de heer Penris zelf vastgesteld dat er ter zake een grote leemte bestaat. Het aantal sociale huurders met specifieke vragen over hun rechten en plichten is enorm.

De heer Penris vraagt de minister of ze wil ingaan op de suggestie van de ombudsdienst en het Vlaams Belang om een onafhankelijk informatiepunt voor sociale huurders in te richten?

Als sociale huurders een geschil hebben met hun verhuurder, kunnen ze inderdaad bij de huurdersbonden terecht, antwoordt minister *Freya Van den Bossche*, maar dat maakt deze bonden nog geen onafhankelijk informatiepunt.

#### **7.5.    *Evaluatie van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen***

Het VOB is door de Vlaamse Gemeenschap erkend als overleg- en ondersteuningscentrum voor de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren en wordt erkend en gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest, schetst de heer *Jan Penris*. De erkenning en subsidiëring van deze instantie loopt tot eind 2009 en zal in eerste instantie verlengd worden tot eind 2010. “De grondige evaluatie van de werking van het VOB zal gebeuren met het oog op het waarborgen van de onpartijdige verdediging van de belangen van huurders zowel als eigenaars.”, leest de commissievoorzitter in de beleidsnota.

Allicht zal het VOB wel nuttig werk leveren, erkent de heer Penris. Hun tijdschrift oogt bescheiden, maar bevat veel interessante informatie over de stand van zaken met betrekking tot het Vlaamse woonbeleid. Toch heeft hij enkele bedenkingen bij het VOB. Zo trok het VOB naar het Grondwettelijk Hof om delen van de Vlaamse Wooncode te laten vernietigen. Het VOB vocht onder meer de taalvoorwaarde en de proefperiode aan. Wat is de reactie van de minister op het feit dat een door Vlaanderen gesubsidieerde organisatie de vernietiging door het Grondwettelijk Hof vraagt van een wetgeving die het Vlaams Parlement heeft goedgekeurd?

Minister *Freya Van den Bossche* wijst erop dat diverse verenigingen die subsidies ontvangen, toch nog kritiek leveren op het beleid, zoals de VVSG, de Liga voor de Mensenrechten, het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding en de ombudsman. Subsidie is geen zwijggeld, vindt de minister.

#### **7.6.    *Stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen lokale woonactoren***

In de regio van mevrouw *Veerle Heeren* is in deze samenwerking al een hele weg afgelegd. Voor de jaren negentig was het ondenkbaar dat koopmaatschappijen en huurmaatschappijen onderling zouden samenwerken. Nu vinden ze elkaar wel, ook dankzij het Grond- en Pandendecreet, en hebben de gemeenten met het sociaal bindend objectief daarin ook een belangrijke rol te spelen. De stimulansen tot samenwerking en integratie zijn dus voorhanden, alleen gaat het voor mevrouw Heeren allemaal wat te traag. In de grootsteden gaat dat wat sneller, ook al omdat de politiek daar wel een doorgedreven grootschaligheid oplegt. Mevrouw Heeren past echter voor een reductie van het aantal SHM's tot slechts drie – een Antwerpse, een Gentse en één voor de rest van Vlaanderen. Geruchten wijzen in die richting.

Hoe staat de minister tegenover een opgelegde minimumschaalgrootte en verplichte fusies? Hoe ervaart ze samenwerkingsverbanden en hoe wil ze die stimuleren? Verwacht ze in de huidige regelgevingscontext een grotere autonomie voor de SHM's? En hoe kan dit alles worden afgestemd op het eenloketprincipe?

Hoe wil de minister de structurele samenwerkingsverbanden stimuleren, vraagt mevrouw *Liesbeth Homans*. Wordt de ideale schaalgrootte onderzocht? Sommige maatschappijen

hebben maar twee personeelsleden, anderen hebben een groot personeelsbestand. Worden de al gerealiseerde fusies en samenwerkingsverbanden geëvalueerd? Dat zou vooral moeten gebeuren met de Antwerpse Woonhaven, waarin een aantal pijnpunten aan het daglicht komen en er heel wat klachten zijn over onderhoud, facturatie, informaticaproblemen, ontbrekende sociale dienst enzovoort.

Volgens minister *Freya Van den Bossche* moet de vraag vooral luiden hoe men tot klantvriendelijke en professioneel werkende woonactoren kan komen. Er zijn een aantal instrumenten voorhanden. De samenwerkingsvorm tussen SHM's, gemeenten en SVK's acht de minister noodzakelijk met het oog op een gezamenlijk inschrijvingsbeleid of een gecoördineerde aanpak van onderhoud van het patrimonium. Ook één loket is een belangrijk streefdoel. In 2010 wil men de initiatieven stimuleren via het erkenningsbesluit en de visitatiecommissie. Deze laatste wordt een belangrijk instrument ten aanzien van de SVK's en SHM's.

De minister herhaalt dat op basis van de vaststellingen van onder meer de visitatiecommissie samenwerking en fusies kunnen worden verplicht. Ze kondigt aan dat ze daarvoor niet zal terugdeinzen als ergens blijkt dat de zaken er niet naar behoren werken. Naast het bedrijfseconomisch financieel beheer, zijn nog andere aspecten belangrijk, zoals sociaal beleid, lokale overheid enzovoort.

#### **7.7. *Transparante financiering van het woonbeleid***

De beheersvergoeding is volgens mevrouw *Veerle Heeren* een heikel punt. De Nationale Maatschappij voor Huisvesting is later omgevormd tot VHM en vervolgens tot de VMSW. Maar haar werkingskosten komen nog steeds grotendeels uit de beheersvergoedingen die de SHM's zelf betalen. Dat strookt niet meer met de beleidsbepalingen van 1 juli 2006. De VMSW moet namelijk ook vragen beantwoorden van gemeenten, OCMW's en private bouwpromotoren, gezien haar grote knowhow. Zelfs de SVK's contacteren liever de VMSW dan het VOB.

De beheersvergoeding van de SHM's is gebaseerd op de geactualiseerde kostprijs van hun woningen, maar wordt sinds 2008 niet meer verrekend. Dat schept een probleem. De vorige regering zag 'sale and lease back'-operaties als het antwoord op financiële vragen. Op een gegeven moment ontdekte men de VHM, en dan vooral haar gebouw in de Koloniënstraat. Een kabinetsmedewerker wees mevrouw Heeren op de opbrengst die zo'n operatie voor dat gebouw kon genereren. Maar het gebouw is geen eigendom van de Vlaamse overheid aangezien de SHM's voor de beheersvergoeding van de VMSW instaan.

Hoe valt deze beheersvergoeding nog te organiseren? De VMSW verleent ook diensten aan instanties die daar niet voor betalen. Sinds wanneer hebben de SHM's als gevolg van de ontbrekende berekeningsgrond geen beheersvergoeding meer betaald? Geldt dit voor zowel huur- als koopmaatschappijen? Welke beheersvergoedingen ontving de VMSW sinds 2005 en welke bedragen ontbeert ze nu door het uitblijven van een nieuwe regeling? Hoe financiert men haar nu?

Op basis van de lineaire voortzetting van een protocol uit de jaren negentig meende de VMSW vorig jaar recht te hebben op een beheersvergoeding die 9,49 percent hoger lag dan het jaar voordien. In het voorstel dat de Vlaamse Regering aan de Raad van State heeft overgemaakt, bedroeg dat percentage blijkbaar slechts 6 percent. Kan de minister dat bevestigen, vraagt mevrouw Heeren. Welke rechtszekerheid heeft de VMSW dan nog in afwachting van het nieuwe besluit? Tot welke conclusies heeft het onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen geleid?

Voor een verbeterde efficiëntie van de overheidsapparaten, acht mevrouw *Patricia De Waele* een goed inzicht in hun werking en financiering onontbeerlijk. Ze doelt specifiek op de SHM's, die gezien hun specifieke maatschappelijk doel vrij veel overheidsgeld ter

beschikking krijgen. Maar financiële incentives moeten resultaatgericht zijn. Mevrouw De Waele herhaalt dat iedereen die tot een kwetsbare doelgroep behoort, zowel in de sociale als in de private huursector terecht moet kunnen.

In verband met de beheersvergoeding legt minister *Freya Van den Bossche* uit dat de oude berekeningswijze terugvalt op de geactualiseerde kostprijs van de huurwoningen. Sinds 2008 wordt die niet meer systematisch bijgehouden. Dat zorgde voor berekeningsproblemen voor 2008, 2009 en 2010. Een oplossing is op zeer korte termijn noodzakelijk, maar in 2009 kreeg een voorlopige regeling van de Raad van State een negatief advies omdat ze geen structurele oplossing bood. De VMSW werkt op basis van een veronderstelde beheersvergoeding op grond van de oude berekeningswijze. Dat komt de rechtszekerheid niet ten goede.

De studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen is intussen af en de laatste opmerkingen worden verwerkt. De minister verwacht het resultaat eerstdaags voor oplevering. Daarna komt er overleg met de VMSW en de sector. Minister Van den Bossche streeft ernaar met spoed tot een regeling te komen, liefst nog in 2010. Dat kan ze echter niet met zekerheid beloven. Er is ook een regeling nodig voor een bijdrage van andere actoren dan de SHM's, antwoordt de minister op een opmerking van mevrouw Heeren. Die discussie ligt gevoelig, maar kan niet blijvend worden uitgesteld.

### **7.8. Doordacht communicatiebeleid**

Mevrouw *Liesbeth Homans* benadrukt de noodzaak aan objectieve en neutrale overheidsinformatie op het internet. Bijvoorbeeld voor de website *renovatie2020* was niet helemaal duidelijk hoever de betrokkenheid van de overheid gaat en in hoeverre het commerciële publiciteit betreft. Maar hierover heeft het kabinet intussen al een en ander opgehelderd.

In de beleidsnota leest de heer *Jan Penris*: “Een goed communicatiebeleid bepaalt in grote mate de slaagkans van het woonbeleid (...) De verschillende websites van het departement RWO, folders en brochures en de eerstelijnsdienstverlening via de infolijn zijn prima kanalen.”.

De commissievoorzitter beaamt dat het internet voor veel mensen de eerste plek is om te zoeken naar antwoorden op hun vragen en vindt de interactieve website *Premiezoeker* het uitgelezen instrument om te ontdekken op welke premies iemand recht heeft. Naast deze premiezoeker treft de heer Penris echter een ondoorzichtig kluwen aan van websites betreffende wonen.

Over sociale huisvesting is voor kandidaat-sociale huurders info te vinden op de website van de VMSW. Maar welke kandidaat-sociale huurder kent in godsnaam de VMSW en weet deze website te vinden, vraagt de heer Penris zich af. Bovendien kunnen de huurders hier wel terecht voor wat info, maar kunnen ze bij de VMSW niet terecht voor hun verdere vragen. Op *Bouwen en Wonen* vindt men dan weer wat info betreffende het huren, kopen en verbouwen van woningen. Maar wie weet deze website te vinden? De verschaft info is bovendien zeer onvolledig en onduidelijk.

Voor de digitale informatieverschaffing over de woonproblematiek is er nog veel werk aan de winkel, besluit de heer Penris.

Dat laatste beaamt minister *Freya Van den Bossche*. Ze geeft aan dat de website *Bouwen en Wonen* zal worden vervangen door een portaalsite die doorklikt naar relevante andere websites. Ook *Premiezoeker* wordt integraal vernieuwd. Daarbij zal klantvriendelijkheid een grotere rol spelen en wordt een semidigitale aanvraag voor Vlaamse premies mogelijk. De website *RWO.be* richt zich ten slotte vooral op professionals en biedt relevante wetgeving en dergelijke. Dat is nu al een degelijk instrument.



## 8. De bestuurlijke organisatie

### 8.1. *Beter bestuurlijk beleid*

De bedoeling van de BBB-oefening was om het Vlaamse beleid transparanter en efficiënter te maken, resumeert mevrouw *Veerle Heeren*, maar in het beleidsveld wonen lijkt dit een omgekeerd effect te hebben gesorteerd: de administratie is alleen maar toegenomen. Hoeveel ambtenaren houden zich met dit beleidsveld bezig, voor en na de BBB-implementatie? Hoe is de personeelsbehoefte geëvolueerd?

De negatieve perceptie van BBB is volgens minister *Freya Van den Bossche* te wijten aan twee oorzaken. Ten eerste is de juridische en praktische ondersteuning van de sector van de sociale huisvesting met het BBB-decreet helemaal verdwenen. Ten tweede is het toezicht sterk toegenomen. Diensten die binnen de voormalige VHM instonden voor zowel ondersteuning en coördinatie als voor toezicht, zijn bijna integraal overgeplaatst naar het IVA Inspectie, waar alleen het toezichthoudende aspect is overgebleven en uitgebouwd.

Het belangrijkste uitgangspunt was de responsabilisering van de sector. Maar die responsabilisering heeft ook reële beperkingen, stelt de minister. Moeten bijvoorbeeld alle betrokken actoren juridische specialisten in huis hebben?

Het moment was bovendien ongunstig. De invoering van het nieuwe Huurbesluit en de nieuwe financiering kunnen niet zomaar meteen worden afgerond. In het kader van de herziening van de beheersovereenkomst zal duidelijk moeten worden bepaald welke positie de ondersteuning van de sector moet krijgen. De minister belooft daaraan prioritair aandacht te besteden en zal het parlement informeren als de decretaal omschreven opdrachten te beperkend blijken om een passend antwoord te bieden.

### 8.2. *Agentschap Wonen Vlaanderen*

Mevrouw *Liesbeth Homans* heeft begrepen dat minister Van den Bossche niet erg opgetogen is met de werking van het agentschap. Dat heeft de minister aangegeven in antwoord op een vraag om uitleg van de heer Jan Peumans (*Hand. Vl. Parl. 2009-10, nr. C156*) over achterstallen bij de huursubsidie. De heer Peumans heeft toen een doorlichting door de IAVA aanbevolen. Hoever staat die intussen? Het agentschap vertoont een aantal fundamentele gebreken, waardoor steeds nieuwe problemen ontstaan.

## III. REPLIEKEN

Mevrouw *Liesbeth Homans* vindt de criteria voor de huiskorting een goede zaak. Het lid benadrukt dat ze nooit heeft gepleit voor het voortrekken van de steden, maar wel voor het niet-discrimineren van de steden.

De minister zegt dat er geen randvoorwaarden zijn voor de huursubsidie, vervolgt het commissielid. Een toewijzing weigeren leidt inderdaad tot schrapping van de wachtlijst. Maar nu kunnen potentiële huurders hun eisen zo stellen dat geen enkele woonst eraan voldoet. Wie in een stad als Antwerpen een eengezinswoning aanvraagt, weet dat de wachttijd dan lang zal duren. Het lid neemt aan dat zoiets niet vaak gebeurt, maar vindt dat er toch rekening mee moet worden gehouden.

Volgens de minister is er geen overbudgettering omdat er een duidelijk en geactualiseerd zicht is op de wachtlijsten voor sociale woningen. Mevrouw Homans vraagt de gegevens ter beschikking te stellen van de commissie.

Kunnen mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale koopwoning aanspraak maken op huursubsidie?

Minister *Freya Van den Bossche* beantwoordt die laatste vraag ontkennend, tenzij die mensen ook ingeschreven zijn voor een huurwoning. Dat gebeurt echter zelden.

De gevraagde cijfers zijn ter beschikking, maar het rapport is nog niet klaar. Met een niet te enge omschrijving van de huurvoorwaarden bedoelt de minister de buurt waar men wel of niet wil wonen. Het klopt dat er in steden langer moet worden gewacht voor eengezinswoningen. Dat wijst op het tekort aan sociale eengezinswoningen, zeker voor grotere gezinnen. Zij moeten vaak langer dan vijf jaar wachten. Omdat de overheid in gebreke blijft, is het niet onlogisch dat deze gezinnen een huursubsidie krijgen. In ieder geval moeten er meer eengezinswoningen worden gebouwd. Het huidige systeem moedigt het bouwen van kleinere woningen en appartementen aan.

Mevrouw *Liesbeth Homans* doelde niet op die categorie, maar wel op mensen die een eengezinswoning eisen om bijvoorbeeld lang op de wachtlijst te staan.

Minister *Freya Van den Bossche* wijst op de moeilijkheid om te bepalen welk gezin echt van het aanbod gebruik zal maken. Ze mogen niet weigeren, maar voordat ze een eerste aanbod krijgen, staan ze vaak al zes jaar op de wachtlijst.

Mevrouw *Liesbeth Homans* weet dat weigeren niet mag, maar de maatschappij mag evenmin een aanbod doen dat ver afwijkt van het gevraagde.

Ondersteunende maatregelen voor eigenaars die willen verhuren aan SVK's, mogen terecht een maar beperkte financiële impact hebben. Het zou al een hele stap vooruit zijn als de regelgeving duidelijk zou zijn voor eigenaar en huurder. Mevrouw Homans haalt een voorbeeld aan van een verhuurder die al na een jaar terug zijn appartement wou betrekken, terwijl de verhuurperiode negen jaar bedraagt. De huurder weigerde toen om het appartement te verlaten. Hoe dan ook moet de regelgeving voor zowel eigenaars als huurders heel duidelijk worden.

Minister *Freya Van den Bossche* vindt dat de regelgeving van SVK's moet worden herbekeken. Daarover zal ze aan belangenverenigingen van huurders en verhuurders vragen welke aspecten van de regelgeving verhuurders afschrikken.

Voordelen voor de eigenaar die zijn eigendom sociaal verhuurt, bijvoorbeeld hogere premies voor renovatie van de woning, kunnen anderzijds wel worden gekoppeld aan voorwaarden, bijvoorbeeld het verhuren voor een bepaalde minimumperiode. Als eigenaars hun woning eerder terugwillen, moeten ze dan ook de voordelen terugbetalen.

Mevrouw *Liesbeth Homans* verwacht dat een eventuele verlenging van de periode voor het verzamelen van facturen voor de renovatiepremie van drie naar vijf jaar weinig financiële gevolgen zal hebben. De eigenaar moet immers nog altijd de minimumkost van 50.000 euro dragen terwijl die voorheen slechts 30.000 euro bedroeg.

Het energiezuinig maken van sociale woningen noemt de minister niet haar taak, eventueel wel die van het Vlaams Energiebedrijf. Het goede voorbeeld ter zake van de Vlaamse overheid kan particulieren en bedrijven stimuleren om rationeel met energie om te gaan. Een tweede voordeel is de lagere factuur voor de sociale huurders.

De overheveling van de huurwetgeving gebeurt best zo snel mogelijk, daarover zijn alle partijen het eens, stelt mevrouw Homans.

Eigendom in het buitenland wordt met een verklaring op eer aangegeven, heeft het commissielid begrepen. Andere werkwijzen, zoals omgekeerde bewijslast – bewijzen dat men geen eigendom in het buitenland heeft – zijn niet haalbaar. De minister meldt samenwerking met landen als Frankrijk en Nederland, maar de meeste problemen doen zich voor

met sociale huurders uit andere landen. Toch moet er een oplossing voor gevonden worden, want autochtonen voelen zich daardoor gediscrimineerd.

Minister *Freya Van den Bossche* wijst erop dat een goede samenwerking met de landen van herkomst op zich niet volstaat. Vaak zijn de kadastergegevens van die landen compleet onvolledig. Het probleem is dus niet zo gemakkelijk op te lossen.

Mevrouw *Liesbeth Homans* herhaalt dat van Belgische ingezetenen de gegevens kunnen worden nagekeken. Van andere groepen lukt dat niet. Dat is toch een ongelijke behandeling?

Volgens minister *Freya Van den Bossche* is het feit dat van sommigen de gegevens niet kunnen worden nagekeken, nog geen reden om dan ook niet meer te controleren waar dat wel kan. In die zin is er geen ongelijkheid: waar mogelijk, worden de gegevens gecheckt. Maar de minister deelt de zorg van mevrouw Homans. Ze zal elke beschikbare oplossing aangrijpen.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vraagt hoe de minister denkt over het tijdelijk toekennen van sociale woningen tot de bewoners een beter inkomen hebben. Zo wordt er immers een beter roulatie mogelijk en gaan deze woningen naar de mensen die er de meeste behoefte aan hebben. Klopt het dat slechts 17 percent van de sociale huurders ooit een woning op de private markt betrekken? Om dat te doorbreken kan een activeringsplan of een begeleiding naar werk mogelijk een oplossing bieden.

Het klopt overigens niet dat gezinnen overal het langst op een sociale woning moeten wachten. In sommige regio's gaat het juist om alleenstaande mannen. Mensen met kinderen, veelal vrouwen, krijgen voorrang. De meeste sociale woningen hebben ook twee slaapkamers en worden daarom niet toegekend aan alleenstaanden. Het hoederecht wordt intussen wel niet meer zo systematisch alleen aan de moeder toegekend, maar in verhouding zijn er nog steeds meer alleenstaande mannen.

Is het gezien de sociale mix die het Grond- en Pandendecreet nastreeft, echt nodig dat sociale bouwmaatschappijen sociale koopwoningen bouwen, zelfs als dat volgens de minister bijna niets kost? Is het niet nodig die werkwijze in vraag te stellen en de middelen eventueel op een andere manier te besteden? Diezelfde mensen kunnen immers met een sociale lening eveneens op de private markt een woning kopen. Precies zo ontstaat er een sociale mix.

Hoe verloopt het overleg met de minister van Ruimtelijke Ordening? Mevrouw Van Volcem pleit ervoor om de samenhang tussen ruimtelijke ordening en wonen goed te bewaken. In dat beleidsdomein liggen heel veel sleutels op het vlak van bijvoorbeeld aanbod en activering. Het Grond- en Pandendecreet staat ter discussie en er lopen heel wat processen. Het primaat van het grond- en pandenbeleid op de ruimtelijke ordening wordt aangevochten, zeker de omschakeling van woonzones met het oog op het sociaal objectief, tegen de gemeentelijke structuurplannen in. Als er problemen zijn met de ruimtelijke ordening, kunnen er geen woningen gebouwd worden.

Minister *Freya Van den Bossche* zegt dat ze zeker belang hecht aan een rationele bezetting van de sociale woningen. Als een gezin kleiner wordt, moet het bijvoorbeeld kunnen verhuizen naar een kleinere woning. Zelfs dat ligt gevoelig, beseft de minister, want bewoners zijn vaak verknocht aan hun huis. De minister is echter bang dat het voorstel van mevrouw Van Volcem zal leiden tot een woonval. Als een huurder zijn woning kan verliezen wanneer hij werk vindt, valt een deel van de stimulans weg om op te klimmen. Nogal wat steden en gemeenten willen daarenboven een gezonde mix in een sociale wijk of sociaal appartementsgebouw. De uitzichtloosheid is er immers bijzonder groot als werkelijk

elke bewoner er moet rondkomen van een leefloon of een ander vervangingsinkomen. De minister spreekt ook tegen dat een groot deel van de bewoners van sociale woningen plots begoed geraakt. Als het inkomen stijgt, betalen de huurders trouwens meer huurgeld, soms zelfs een marktconforme huurprijs. De huurprijsberekening zorgt ervoor dat sociale huurders niet noodzakelijk nog een financieel voordeel hebben. Vandaar dat de minister weinig ziet in het voorstel van mevrouw Van Volcem om meer roulatie te stimuleren.

De minister beaamt dat de wachtlijsten in steden een andere samenstelling hebben dan die in buitengebieden. In de steden gaat het voornamelijk om de grotere gezinnen, in het buitengebied voornamelijk om alleenstaanden. Het klopt niet per definitie dat er een specifieke nood is aan woningen met een of twee slaapkamers.

De minister is er niet tegen gekant dat sociale maatschappijen koopwoningen blijven bouwen. Ze beschikken over de expertise en zorgen voor een goede mix tussen sociale koop- en huurwoningen. Ze bieden trouwens een aantal schaalvoordelen. Daarenboven is het geen grote kost voor de Vlaamse overheid, die op die manier de eigendomsverwerving stimuleert.

Het Grond- en Pandendecreet biedt inderdaad heel wat uitdagingen op het vlak van ruimtelijke ordening, erkent minister Van den Bossche. Er is wel degelijk overleg met minister Muyters, maar hijzelf is het best geplaatst om concrete vragen over de ruimtelijke ordening te beantwoorden, bijvoorbeeld over het aanpassen van structuurplannen.

Mevrouw *Veerle Heeren* veronderstelt dat de minister een stappenplan heeft uitgewerkt om de voornemens in de beleidsnota te realiseren. De jaarlijkse beleidsbrieven zullen allicht een en ander verfijnen.

Het Grond- en Pandendecreet belooft 43.000 bijkomende sociale huurwoningen. Momenteel worden er al 18.000 per jaar gebouwd. Aan welk tempo zal de bouw van woningen de komende jaren worden versneld?

Mevrouw Heeren vindt het woonbeleid zo verweven met de ruimtelijke ordening, dat het beter een gezamenlijke bevoegdheid van één minister zou worden. Voor het slagen van het grond- en pandenbeleid is alleszins een sterke coördinatie van beide beleidsdomeinen noodzakelijk. Hoe zal dit de komende vier jaar gebeuren?

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat met het oog op de versnelling meer geld is vrijgemaakt voor sociale woningbouw. Voorts wordt er gewerkt aan een kortere doorlooptijd. Ten derde is de sociale last ingeschreven in het Grond- en Pandendecreet. Die moet zorgen voor een grote inhaalbeweging bij de private verkavelaars.

De huidige financieringswijzen zijn niet altijd even stimulerend. Zo is het misschien beter de uitbetaling te splitsen: een deel bij aankoop en een deel bij bebouwing. Als er extra stimulansen nodig zijn, zullen er bijkomende maatregelen worden genomen. In ieder geval zal de situatie in kaart gebracht worden in 2012 en 2014, waarbij telkens zal worden geëvalueerd of versnelling nodig is. Ook de gemeentelijke actieprogramma's moeten bijdragen tot de doelstellingen.

Mevrouw *Veerle Heeren* vindt dat het duidelijker moet zijn op welke manier de aantallen zullen stijgen, wie dat bijhoudt en op welke manier zal worden bijgestuurd. De regering heeft een verbintenis aangegaan, heeft er een cijfer op gekleefd. Om het kwartaal is een actualisatie van de stand van zaken nodig om tijdig te kunnen ingrijpen. Wie centraliseert de gegevens: het departement, het kenniscentrum of iemand anders? Wat is de link met ruimtelijke ordening? Als er geen concrete afspraken zijn, komt de doelstelling in gevaar.

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat de VMSW instaat voor de monitoring. De VMSW zal samen met het Departement RWO de databank van alle gebouwde sociale huurwoningen bijhouden. De eerste rapportering van het uitvoeringsprogramma is gepland in juni 2010.

Mevrouw *Veerle Heeren* wil vermijden dat de oppositie over een viertal jaren de regering op het matje kan roepen omdat het vooropgestelde aantal niet bereikt is. Toen CD&V nog oppositie voerde, is het haar partij, met de hulp van het Rekenhof, probleemloos gelukt om aan te tonen dat de regering een vooraf bepaald quotum niet had gehaald.

Het is aan de minister van Ruimtelijke Ordening om zijn bevoegdheden met betrekking tot het grond- en pandenbeleid in te vullen. De noodzakelijke omzendbrief is er echter nog steeds niet. Elke vertraging zorgt ervoor dat het cijfer minder gemakkelijk bereikt zal worden.

Minister *Freya Van den Bossche* deelt mee dat de omzendbrief klaar is en bij minister *Muyters* voorligt.

De heer *Carl Decaluwe* vraagt wat er zal gebeuren als in het kader van het grond- en pandenbeleid meer dossiers worden ingediend dan het budget toelaat. De Vlaamse Regering heeft zich verbonden tot 43.000 nieuwe huurwoningen tegen 2020. Maar wat zal er gebeuren als de dossiers sneller dan gepland ingediend worden? Vooral de privésector zal de afspraken snel willen uitvoeren.

Wanneer zal er duidelijkheid komen over de EKM's? De minister heeft nog geen timing bekendgemaakt.

Op de vraag over het tempo van het grond- en pandenbeleid antwoordt minister *Freya Van den Bossche* dat het uitvoeringsprogramma is geënt op de beschikbare middelen en op de aanvragen. De minister denkt niet dat de indiening te snel zal gaan, maar als dat het geval is, is het mogelijk dit via het uitvoeringsprogramma te corrigeren. Een dergelijke correctie is trouwens ook mogelijk als het te traag gaat. Als er het ene jaar iets meer woningen gebouwd worden dan het andere, rijzen er geen problemen. Er is een zekere flexibiliteit mogelijk. Het zou echter goed zijn het groeipad te volgen zodat de doelstelling tijdig bereikt wordt. De minister zal geregeld met het parlement de stand van zaken en eventuele ingrepen bespreken.

Vervolgens gaat de minister in op de timing betreffende de EKM's. Het is de bedoeling dat er deze of volgende week een brief vertrekt naar de EKM's en hun koepelverenigingen om uit te leggen hoe de regelgeving in het algemeen zal worden bijgestuurd. Daarover is er nog wel overleg gepland. De administratie bereidt de wijzigingen al voor. De minister wil de regelgeving nog dit jaar veranderen. Die veranderingen kunnen stelselmatig doorgevoerd worden, bijvoorbeeld het optrekken van de productienormen. Een plotse invoering mag bijvoorbeeld niet de fusieplannen van de maatschappijen hinderen. Over de concrete implementatie wil de minister nog discussie toestaan, maar de regels wil ze zeker over een aantal maanden gewijzigd hebben.

Mevrouw *Mieke Vogels* vraagt of ook de aard van de 43.000 bijkomende sociale huurwoningen in kaart wordt gebracht. Ze vreest immers dat bepaalde gemeenten hun quota zullen proberen te halen door sociale ouderenflats te bouwen. Op zich is dat niet verkeerd, maar de woningen die daardoor vrijkomen, zijn geen woningen die mensen met minder middelen kunnen kopen. Op die manier verhindert de gemeente dat er zogenaamde armoedzaaiers bijkomen en komen er dus geen bijkomende woningen voor gezinnen die niet in staat zijn op de private markt te huren.



Minister *Freya Van den Bossche* beaamt dat het evenwicht tussen lokale autonomie en woonbehoeften goed moet worden bewaakt. Vandaag kan de Vlaamse overheid niet ingrijpen, maar het is de bedoeling in het programmatiebesluit een systeem van bijsturing te creëren. Geen enkele groep mag in de verdrukking komen. De minister zal nooit wijzigingen van toewijzingsreglementen goedkeuren waarbij een al te groot aandeel voorbehouden wordt voor een bepaalde groep en een andere in de verdrukking komt.

Mevrouw *Patricia De Waele* heeft begrepen dat de minister de Huurdersbond geen onafhankelijke raadgever van sociale huurders vindt.

Verder wil het commissielid weten hoe de private huurmarkt kan worden versterkt tot een volwaardig onderdeel van de woonmarkt. Renovatiepremies kunnen eigenaars stimuleren om samen te werken met SVK's. De woningen moeten goed en conform afgeleverd worden door een private eigenaar, stelt de reglementering. Zullen er echter renovatiepremies mogelijk zijn als een woning aanvankelijk niet voldoet aan de eisen van de Wooncode? Of zullen de renovatiepremies pas worden toegekend als tijdens de negenjarige huurperiode wordt vastgesteld dat een woning niet meer voldoet? Zijn ook deze premies gebonden aan inkomensgrenzen? Zo ja, op welk inkomensjaar zal men zich baseren?

Samenwerking met een SVK is volgens de minister geen concurrentievervalsing, vervolgt mevrouw De Waele. Maar als een private verhuurder samenwerkt met een SVK, zullen daaraan fiscale voordelen verbonden zijn. In die zin is er wel degelijk een concurrentievoordeel.

De minister erkent terecht dat de SVK's een professionele aanpak missen en moeten streven naar meer klantvriendelijkheid. Dat is de eerste stap naar een oplossing.

Het commissielid kijkt uit naar de voorstellen van de minister met betrekking tot uithuiszettingen en thuisloosheid. Als de huurwetgeving ooit de bevoegdheid van de Vlaamse minister van Wonen zou worden, vraagt mevrouw De Waele ook aandacht voor de drama's bij de verhuurders. Ook zij kunnen in de armoede raken. Het falen van de overheid op het vlak van werkgelegenheids- of armoedebeleid mag niet afgewenteld worden op verhuurders.

Dat sociale koopwoningen de maatschappij weinig zouden kosten, betwist mevrouw De Waele. Door het Grond- en Pandendecreet krijgt de privésector heel wat extra kosten te verwerken. Gemeenten kunnen gronden alleen maar goedkoop verkopen dankzij de belastingbetaler.

De minister vindt niet dat sociale huurders die een hoger inkomen verwerven, plaats moeten ruimen voor minder fortuinlijken. Ook die mening deelt mevrouw De Waele niet. Een zekere roulatie is nodig. Als iedereen in zijn woning mag blijven wonen, zullen er nooit voldoende sociale woningen zijn.

Minister *Freya Van den Bossche* antwoordt dat de renovatiepremie zowel voor als tijdens de huurperiode kan worden toegekend aan een eigenaar die met een SVK samenwerkt. Dat is afhankelijk van de aard van de werken. Het SVK oordeelt daarover. Als de veiligheid niet in het gedrang komt, kunnen werken ook later worden uitgevoerd. Het doel is niet alleen een kwaliteitsvolle woning, maar ook de eigenaar stimuleren om samen te werken met een SVK. De kosten worden gedragen door de eigenaar maar het SVK kan tot een derde ervan terugbetalen. De premie is in deze regeling niet afhankelijk van het inkomen van de eigenaar.

Aangaande de Huurdersbond bedoelde de minister gewoon dat het niet zijn kerntaak is raad te geven aan sociale huurders, maar dat die daar wel voor informatie terecht kunnen.

De subsidie van de Vlaamse overheid voor sociale koopwoningen slaat vooral op de lening en eventueel op de omgevingsaanleg, maar niet op de bouw. De SHM bouwt de woning en vraagt haar prijs aan de koper, zonder tegemoetkoming van de overheid.

Indien er een sociale lening wordt aangegaan, subsidieert de overheid die weliswaar, maar dat geldt net zo goed voor een woning die met een sociale lening op de privémarkt wordt gekocht.

Mevrouw *Patricia De Waele* werpt op dat een SHM zelf subsidies krijgt.

Minister *Freya Van den Bossche* beaamt dat naarmate een SHM meer activiteiten ontplooit en meer bouwt, haar overheadkosten stijgen. Als de bouw van sociale koopwoningen tegemoet komt aan de behoeften, zijn er toch geen nadelen aan verbonden? De bouw van de woningen wordt bekostigd door de eigen middelen van de maatschappij en terugbetaald door de koper. De maatschappelijke investering is dus eerder klein in ruil voor het maatschappelijke nut. Dat is een politieke afweging.

Voor mevrouw *Patricia De Waele* bestaat het maatschappelijke nut erin dat de woningen goedkoop worden aangeleverd. Kan de minister een overzicht geven van de prijzen van dergelijke sociale koopwoningen en die prijzen vergelijken met de prijzen van private woningen? Ze heeft daarover een schriftelijke vraag gesteld.

Minister *Freya Van den Bossche* stelt voor dat het commissielid het schriftelijke antwoord afwacht. Ze verzekert haar dat de sociale koopwoningen een gunstige prijs hebben maar een en ander hangt ook af van de grondprijzen.

Mevrouw *Griet Coppé* komt terug op de gesprekken die minister Van den Bossche zal aanknopen met de minister van Welzijn over de woonbegeleiding. Uithuiszettingen zijn vooral dramatisch in koudere periodes. Zullen er vóór de winter maatregelen komen? De laatste winter waren de toestanden zeer schrijnend.

Minister *Freya Van den Bossche* kan geen timing geven. Ze denkt eraan in te grijpen in de juridische procedure zodat uithuiszetting vermeden wordt. Daarvoor heeft de minister de medewerking en de input nodig van Welzijn en Justitie. De minister weet ook nog niet in welke mate Vlaanderen bevoegd is om een aantal acties in de procedure te ondernemen, welke aspecten onder Welzijn en welke onder Justitie vallen. Het overleg loopt, maar een exacte timing is moeilijk te geven. De minister heeft nadere gegevens opgevraagd over het aantal procedures en het deel ervan dat effectief leidt tot uithuiszetting, over het profiel van de betrokkenen en over de oorzaken. Als de oorzaken bekend zijn, is het misschien mogelijk preventief in te grijpen.

De minister wil wel inspanningen doen, maar de draagkracht van de OCMW's mag niet worden overschreden. Die centra beschikken over heel wat expertise maar krijgen steeds meer taken zonder dat hun budgetten verhogen.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* merkt op dat een vonnis tot uithuiszetting volgens de huurwetgeving ook moet worden betekend aan het OCMW. Deze kunnen dus de juiste cijfers leveren.

Minister *Freya Van den Bossche* belooft de cijfers op te vragen.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* herhaalt ten slotte dat haar voorstellen met betrekking tot de roulatie in sociale huurwoningen, zijn bedoeld om de wachtlijsten te verkleinen. De minister verdedigt dan wel de belangen van de sociale huurders, zelfs als hun inkomen toeneemt, maar minder de belangen van de wachtenden. Zolang er wachtlijsten zijn, moeten de sociale woningen voorbestemd blijven voor mensen met een laag inkomen.

De voorzitter,

Jan PENRIS

De verslaggevers,

Liesbeth HOMANS

Mieke VOGELS

**Gebruikte afkortingen**

|       |                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------|
| BBB   | beter bestuurlijk beleid                               |
| btw   | belasting over de toegevoegde waarde                   |
| BVR   | besluit van de Vlaamse Regering                        |
| CAW   | centrum algemeen welzijnswerk                          |
| CO    | koolstofmonoxide                                       |
| EKM   | erkende kredietmaatschappij                            |
| ESCO  | energy saving company (energiebesparend bedrijf)       |
| ESR   | Europees Systeem van Nationale en Regionale Rekeningen |
| EVE   | Eerste Vlaamse Effectisering                           |
| FAQ   | Frequently Asked Questions                             |
| HIVA  | Hoger Instituut voor de Arbeid                         |
| HVM   | (specifieke) huisvestingsmaatschappij                  |
| IAVA  | Interne Audit van de Vlaamse Administratie             |
| IT    | informatietechnologie                                  |
| IVA   | intern verzelfstandigd agentschap                      |
| ki    | kadastraal inkomen                                     |
| NFS2  | nieuw financieringssysteem                             |
| nv    | naamloze vennootschap                                  |
| OCMW  | Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn          |
| REG   | rationeel energieverbruik                              |
| RWO   | Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed  |
| SHM   | sociale huisvestingsmaatschappij                       |
| SRW   | Steunpunt Ruimte en Wonen                              |
| SVK   | sociaal verhuurkantoor                                 |
| VAP   | verbeterings- en aanpassingspremie                     |
| VHM   | Vlaamse Huisvestingsmaatschappij                       |
| VIVAS | Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen               |
| VMSW  | Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen                |
| VOB   | Vlaams Overleg Bewonersbelangen                        |
| VVH   | Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen      |
| VVSG  | Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten             |
| VWC   | Vlaamse Wooncode                                       |
| VWF   | Vlaams Woningfonds                                     |