



Vlaams
Parlement

stuk **983** (2010-2011) – Nr. 2
ingediend op 5 april 2012 (2011-2012)

Voorstel van resolutie

van mevrouw Mieke Vogels

betreffende de evaluatie
van de werking van het Vlaams Overleg
Bewonersbelangen

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Patricia De Waele

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;
de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
de heren Patrick Janssens, Bart Martens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedeke Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

983 (2010-2011) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

Op woensdag 11 mei 2011 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het voorstel van resolutie van mevrouw Mieke Vogels betreffende de evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen.

I. ALGEMENE BESPREKING

1. Toelichting door de indiener

Mevrouw *Mieke Vogels* bezocht op 10 mei 2011 een studiedag over energiearmoede, te wijten aan hoge energieprijzen in verhouding tot lage lonen en uitkeringen. Het feit dat vele mensen op de privéhuurmarkt enkel slecht geïsoleerde huizen kunnen huren, speelt in die armoede eveneens een belangrijke rol.

In 1997 vaardigde de Vlaamse Regering het SVK-besluit uit, waardoor de Vlaamse overheid voor het eerst actief werd op de privéhuurmarkt. Voor de eigenaars zijn er garanties op het vlak van betaling en onderhoud; voor de – vaak kwetsbare – huurder is er een sociaal tarief. Ook REG-maatregelen hebben een plaats gekregen in het systeem.

Sinds dat besluit hebben alle ministers van Wonen bij vragen over de hachelijke situatie van de privéhuurmarkt aangegeven dat het SVK-systeem moet worden versterkt en uitgebreid. De huidige Vlaamse Regering heeft die maatregel in haar regeerakkoord opgenomen, en minister Van den Bossche heeft ze uitgewerkt in haar beleidsnota Wonen (*Parl. St. Vl. Parl. 2009-10, nr. 212/1*).

De regering heeft twee instrumenten vooropgesteld: ten eerste een grondige evaluatie van het VOB, dat de SVK-ondersteuning voor zijn rekening heeft genomen; ten tweede de evaluatie en herziening van het subsidiebesluit voor SVK's.

Regeerakkoord en beleidsnota hechten veel belang aan de VOB-evaluatie, daar de VOB zowel de belangen van de SVK's als die van de eigenaars behartigt: mogelijk conflicterende belangen dus. Tijdens de betreffende hoorzitting heeft mevrouw Vogels erop gewezen dat een consequente toepassing van dit principe betekent dat in eerste instantie de ziekenfondsen moeten worden aangepakt (*Parl. St. Vl. Parl. 2010-11, nr. 1047/1*).

Ook voor de SVK-ondersteuning is een splitsing van de belangenbehartiging verdedigbaar, maar dringend is die niet. De SVK's zijn er immers in geslaagd het historisch gegroeide vijandbeeld tussen verhuurders en huurders te verzachten. De verhuurkantoren hebben met succes aangetoond dat de belangen van huurders en verhuurders niet per se tegenstrijdig hoeven te zijn. Binnen het SVK-stelsel sluimeren dan ook geen conflicten van die aard.

Mocht er toch een splitsing komen, dan liefst na een grondige evaluatie, vraagt mevrouw Vogels. Het huidige systeem is geleidelijk ontstaan en mag niet abrupt worden hervormd.

Intussen is de evaluatie nog niet doorgevoerd, maar is op regeringsniveau al de beslissing genomen om de belangenbehartiging van de SVK's van het VOB naar de VMSW te transfereren. Tijdens de betreffende hoorzitting bleven heel wat vragen onbeantwoord.

Niet alleen het VOB, maar ook de VVSG vraagt uitdrukkelijk om eerst te evalueren en dan pas te beslissen. Regionale verschillen zijn in Vlaanderen zo aanzienlijk dat ze in deze context zeker een evaluatie verdienen. SVK's kunnen immers het lokaal vereiste maatwerk afleveren. Zoiets kan men niet zonder meer op gewestelijk niveau bij de VMSW organiseren.

Het VOB heeft opgemerkt dat het een dienstverlening organiseert die niet tot de kerntaken van de VMSW behoort, bijvoorbeeld de intensieve begeleiding van sociaal kwetsbare huurders. Minstens even cruciaal is de belangenbehartiging van de SVK-werknemers. SVK's zijn vzw's. Voor het personeel daarvan vervult het VOB de rol van werkgeversfederatie. Het begeleidt de SVK's op het vlak van sociale wetgeving en behartigt hun belangen.

Intussen onderhandelen het kabinet-Van den Bossche en het VOB over het nieuwe subsidiebesluit. Die onderhandelingen blijken echter niet gebaseerd op een evaluatie. Over het aspect belangenbehartiging hebben de onderhandelaars met nog geen woord gerept.

De vrees voor het verlies van de zorgvuldig opgebouwde knowhow is aanzienlijk. Welk statuut krijgt het VOB-personeel als de VMSW het overneemt? Zullen de medewerkers niet bedanken voor de switch van hun werkstek van Antwerpen naar Brussel? Dan gaat hun knowhow meteen mee verloren.

Op 6 april 2011 heeft de Vlaamse Woonraad aan minister Van den Bossche een glashelder advies afgeleverd over de toekomstige organisatie van de sociale verhuurkantoren. Mevrouw Vogels citeert de besluiten:

- “1) Het professionaliseren van de werking, en de toekomstige organisatie van de sociale verhuurkantoren en hun ondersteuningstructuur, moet steunen op een voorafgaande grondige evaluatie, zoals aangekondigd in de beleidsnota Wonen 2009-2014.
- 2) Het sociaal aanwenden van private huurwoningen blijft maatschappelijk noodzakelijk om het recht op wonen te ondersteunen bij de doelgroep, en vereist een bijzondere aanpak, expertise en invalshoek. Bij het verder professionaliseren van de sociale verhuurkantoren en de ondersteuningsstructuur dienen de specificiteit en de finaliteit van de sociale verhuurkantoren maximaal te worden gewaarborgd.
- 3) De voorgenomen professionalisering dient kansen te bieden op een meer optimaal beleid voor de private huurmarkt. Er moet worden nagegaan hoe de intermediaire werking op de private huurmarkt kan worden versterkt.
- 4) Daarnaast dient ruimere aandacht te worden verleend aan begeleiding en participatie van huurders, zowel op de sociale als de private huurmarkt. Dit kan worden gevalideerd, en structureel en decretaal worden verankerd.
- 5) In het proces van evalueren en organiseren is een ruime mate van betrokkenheid noodzakelijk, in eerste instantie van de betrokken actoren zelf.

De Vlaamse Woonraad meent dat de voorgenomen denkoefening van strategisch belang is, en een inbreng van het middenveld en onafhankelijke deskundigen legitimeert. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook te worden betrokken bij deze aangelegenheid, wat aansluit op de vraag van de minister (tijdens onze ontmoeting op 9 december 2010) om aan te geven in welke beleidsdossiers de Vlaamse Woonraad bij aanvang een inbreng kan hebben.”.

Voorts wijst mevrouw Vogels de commissie op een unaniem goedgekeurde motie van de Gentse OCMW-raad – waarin CD&V, Open Vld en sp.a zetelen – , die vraagt om rekening te houden met de gevoeligheden in dit dossier en zoals het Vlaamse regeerakkoord zelf aangeeft, de beslissing tot reorganisatie te laten voorafgaan door een grondige evaluatie.

Precies dat vraagt ook dit voorstel van de resolutie, waartegen de meerderheidsfracties gezien de overeenkomst met de betreffende bepalingen in het Vlaamse regeerakkoord geen bezwaar zouden mogen hebben. Zo niet stemmen ze tegen hun eigen regeerakkoord.

Tot nu toe is trouwens geen enkel element bekend dat een ‘sense of urgency’ zou verantwoorden, tenzij misschien argumenten die het daglicht schuwen, besluit mevrouw Vogels haar toelichting.

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* kondigt de steun van Open Vld voor het voorstel van resolutie aan.

Met betrekking tot de gevraagde evaluatie heeft mevrouw Van Volcem weet van een rapport over de SVK-woningkwaliteit. Dat evaluatierapport blijft voorlopig binnenskamers, maar de minister zou er goed aan doen het te overhandigen aan de commissie. Uit het rapport blijkt dat het niet bijster goed is gesteld met de kwaliteit van de SVK-woningen. Voor mevrouw Van Volcem mag dat echter absoluut geen aanleiding zijn om het hele SVK-systeem af te schaffen en als overheid nog louter het pad van de verzuilde VMSW te bewandelen.

De SVK's zijn lokaal verankerd en hebben al een lange weg afgelegd. Zo kunnen kandidaat-SVK-verhuurders een beroep doen op de renovatiepremie. Eigenaars-verhuurders hebben baat bij het systeem, terwijl het inspeelt op de nijpende woonnood.

Het mechanisme achter ons sociale woonbeleid mag niet langer uitgaan van het aanbod, maar moet gericht zijn op de vraag. Een centralisatie van alle vormen van sociaal wonen bij de VMSW zou het commissielid nefast vinden. Het project 'transitiemanagement duurzaam wonen en bouwen', waaraan de minister-president in zijn beleidsnota Algemeen Regeringsbeleid (*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 197/1*) trouwens uitdrukkelijk zijn steun betuigt, bevat een pleidooi voor een vraaggestuurd woonbeleid, waarin om het even welke actor kan verhuren conform het KSH.

SVK's hebben nog een zekere weg af te leggen, zeker met betrekking tot de woningkwaliteit. Voor hun gebreken mogen we niet blind zijn. Die moeten we bijsturen, terwijl we aan hun verdiensten een gevolg moeten breien.

Van haar scepticisme jegens de SVK's heeft mevrouw *Patricia De Waele* in deze commissie nooit een geheim gemaakt. Het commissielid zou geen enkele huiseigenaar aanraden om zijn woning op die manier te verhuren. Er mangelt wat met het professionalisme van de SVK's. Ze beschikken niet over de nodige knowhow voor de taak die ze behartigen.

Heel wat eigenaars hebben helemaal geen boodschap aan een mogelijke samenwerking met een SVK. Enkel eigenaars van een woning die om allerlei redenen moeilijk verkoop- of verhuurbaar is, kunnen er eventueel baat bij hebben, en op die manier een klein rendement uit hun woning halen.

Ook mevrouw *Liesbeth Homans*, die lid is van een meerderheidsfractie, heeft er tijdens de gedachtewisseling op gewezen hoe moeilijk het is om eigenaars te overhalen om aan een SVK te verhuren. LDD staat dan ook niet achter subsidies en fiscale stimuli om eigenaars naar het systeem te lokken. Dat is geen eerlijke klantenwerving.

Het argument dat een eigenaar zich via een SVK van een degelijke prijs gewaarborgd weet, houdt geen steek. De huurprijs die een SVK betaalt, houdt geen rekening met marktparameters zoals locatie. Bovendien verliest de eigenaar voor een lange periode van negen jaar het recht om zijn woning uit het systeem te halen. In negen jaar kan er nochtans op financieel of familiaal heel wat gebeuren dat zoiets noodzakelijk maakt.

Mevrouw De Waele heeft weet van slechte praktijken en ontevreden eigenaars bij SVK's, hoewel ze die indicaties ook weer niet wil veralgemenen. Ze zou graag vernemen of de eigenaars na negen jaar nog steeds tevreden zijn over de samenwerking, begeleiding en de toestand van hun huis.

LDD zal het voorliggende voorstel van resolutie steunen. Het SVK-systeem is inderdaad dringend aan evaluatie toe, zoals de adviesraden trouwens aanbevelen en zelfs de minister in haar beleidsnota Wonen 2009-2014 noodzakelijk vindt. Die evaluatie wil de regering nu blijkbaar omzeilen.

Een evaluatie zal eerst moeten nagaan welke functies voor een SVK noodzakelijk zijn en welke competenties dat impliceert. De afstemming van wonen en welzijn is alvast een van hun kerntaken. Dus is er zeker behoefte aan personeel met een opleiding van maatschappelijk assistent. Voor het woonaspect is er behoefte aan juristen, fiscalisten, boekhouders, patrimoniumbeheerders en vastgoedspecialisten. Zolang die competenties niet zijn gedefinieerd, is het onmogelijk te achterhalen welke organisatie nu het best in aanmerking komt voor de SVK-ondersteuning. Tijdens de gedachtewisseling gaven de SVK's bijvoorbeeld uiting van enige koudwatervrees met betrekking tot de VMSW.

Ook het VOB zelf heeft in een brief gevraagd om eerst te evalueren en pas daarna te hervormen. Maar in die brief mist mevrouw De Waele de aandacht voor de belangen van de huurder en de verhuurder. Alleen de eigen noden van de SVK's en de ondersteuningscel komen erin voor. Een betere dienstverlening en professionalisering vormen voor het VOB blijkbaar geen argumenten.

Om goed te kunnen oordelen, moeten we eerst goed meten, besluit mevrouw De Waele.

De heer *Wim Wienen* reageert op de voorgaande sprekers met de opmerking dat die de evaluatie blijkbaar zelf op gang willen trekken. Het voorstel van resolutie vraagt nochtans alleen maar dat er wordt geëvalueerd voor men het beleid wijzigt, zoals het regeerakkoord heeft aangegeven. Die vraag vindt de heer Wienen niet meer dan logisch. Sommige ministers overdrijven in de andere richting door enkel te studeren en te onderzoeken zonder daaraan beleidsbeslissingen te koppelen. Maar minister Van den Bossche neemt een ingrijpende beslissing zonder grondig studiewerk vooraf, terwijl een aantal vragen nog steeds geen afdoend antwoord hebben gekregen.

Mocht de regering een dringende reden hebben om af te wijken van het logische parcours met eerst een evaluatie en dan een beleidsbeslissing, dan zou ze dat aan de commissie moeten meedelen.

Het Vlaams Belang steunt het voorstel van resolutie, deelt de heer Wienen mee.

De meerderheid heeft de SVK's nooit in vraag gesteld, stelt mevrouw *Veerle Heeren*. Het commissielid is het eens met de heer Wienen dat dit voorstel van resolutie geen aanleiding hoeft te zijn voor een nieuw ruim debat over de zin en de onzin van de SVK's.

Een evaluatie van het SVK-systeem maakt inderdaad deel uit van het regeerakkoord, maar hetzelfde geldt voor de opsplitsing van het VOB. Voor de uitvoering van dat deel van het regeerakkoord zijn al een aantal stappen ondernomen, evenwel zonder over één nacht ijs te gaan. De verschillende belanghebbenden zijn al een hele poos in het overleg betrokken. In haar beleidsbrief Wonen 2011-2012 (*Parl. St.* Vl. Parl. 2011-12, nr. 1322/1) heeft minister Van den Bossche trouwens expliciet geschreven dat in 2010 ter voorbereiding van de opsplitsing een analyse van de huidige werking en organisatie van de samenwerkings- en overlegstructuur is doorgevoerd. Op basis van die analyse heeft de minister in nauw overleg met de betrokken sectoren de specifieke opdrachten en taken van beide ondersteuningsstructuren uitgeklaard en de optimale organisatiestructuur en financiering bepaald.

Het voorliggende voorstel van resolutie gaat volgens mevrouw Heeren niet over de werking van de SVK's zelf. Het debat over kwaliteit en professionalisme is niet hetzelfde als

het debat over de dubbele rol van het VOB als belangenbehartiger van zowel huurders als verhuurders. De CD&V-fractie zal het voorstel van resolutie dan ook niet goedkeuren.

Mevrouw *Else De Wachter* beklemtoont het belang van de SVK's, die dan ook de nodige ondersteuning moeten krijgen. Uit onderzoek en uit de voornoemde gedachtewisseling is gebleken dat de samenwerking met de VMSW tot een win-winsituatie kan leiden.

De lokale verankering van de SVK's blijft behouden, maar versterking is hoe dan ook noodzakelijk. Voor de sp.a is daarbij niet zozeer cruciaal wie precies die versterking levert, maar wel dat die versterking wordt geleverd. Daarom vindt mevrouw De Wachter het vooral belangrijk dat het beleid vooruitgang kan boeken.

Mevrouw *Mieke Vogels* beaamt dat het beleid de SVK's niet in vraag stelt. Ter attentie van mevrouw De Waele wijst mevrouw Vogels erop dat het VOB het hele domein wel degelijk heeft gemonitord, inclusief de tevredenheid van de eigenaars.

Een grondig debat over de SVK's zelf is inderdaad niet aan de orde.

Mevrouw Vogels is verbaasd dat uitgerekend de meerderheidsfracties niet van plan zijn een voorstel van resolutie goed te keuren dat louter tot doel heeft het regeerakkoord te laten uitvoeren. Die meerderheidsfracties mogen dan beweren dat alle relevante partners nu al bij het overleg betrokken zijn, maar zelf heeft mevrouw Vogels heel wat betrokkenen horen klagen dat ze helemaal niet zijn gehoord, bijvoorbeeld de lokale besturen en de Vlaamse Woonraad. De mening van een strategische adviesraad is blijkbaar van geen belang voor een coalitie die er alleen maar op uit is om een politiek akkoord zo snel mogelijk uit te voeren.

De SVK's zijn van meet af aan opgevat als een initiatief dat helemaal los stond van de verzuilde SHM's. Dat dit altijd een doorn in het oog van die SHM's zelf is geweest, is een publiek geheim. Zij dulden geen nieuwe spelers in 'hun' markt. Het is eveneens een publiek geheim dat al in 1997 aan de verzuilde organisaties, met het ACW op kop, is beloofd dat een evaluatie en herstructurering van het SVK-systeem er automatisch zou toe leiden dat dit systeem zou worden ondergebracht in de verzuilde structuur.

Er is geen enkel ander argument waarom de hele operatie zo snel moet worden doorgezet.

Mevrouw *Veerle Heeren* betwist die laatste bedenking. Het hervormingsdossier is intussen minstens vijf jaar oud en het wordt tijd voor een oplossing.

Dat de sociale woningbouw en de VMSW onderdelen van de verzuiling zijn, betwist mevrouw Heeren stellig.

De SVK's liggen haar trouwens even na aan het hart als de SHM's.

Het regeerakkoord bevat de heel stellige intentie om een eind maken aan de belangenvermenging die ontstaat doordat het VOB zowel de huurders als de verhuurders vertegenwoordigt.

Mevrouw *Mieke Vogels* gaat ervan uit dat de SVK's mevrouw Heeren mogelijk wel even na aan het hart liggen als de SHM's, maar in vergelijking tot die SHM's veel minder na aan de portefeuille.

Het regeerakkoord bevat even stellig de intentie het systeem grondig te evalueren.

II. STEMMING

Het voorstel van resolutie van mevrouw Mieke Vogels betreffende de evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen wordt verworpen met 8 stemmen tegen 5.

Jan PENRIS,
voorzitter

Patricia DE WAELE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

KSH	Kaderbesluit Sociale Huur
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
REG	rationeel energiegebruik
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk