



Vlaams
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 5
ingediend op 25 maart 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Hoorzitting

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:

de dames Caroline Bastiaens, Griet Coppé, Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heer Jan Penris, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heer Robrecht Bothuyne, mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Katleen Martens, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedeke Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

- 1848** (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2 en 3: Amendementen
– Nr. 4: Motie houdende raadpleging Raad van State

INHOUD

I. CIB Vlaanderen	4
1. Toelichting	4
2. Bespreking	5
II. Huurpunt vzw	7
1. Toelichting	7
2. Bespreking	8
III. UPSI-BVS	10
1. Toelichting	10
2. Bespreking	12
IV. Vlaams Huurdersplatform	13
1. Toelichting	13
2. Bespreking	16
Gebruikte afkortingen	19

Op donderdag 21 februari 2013 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De commissie hoorde vertegenwoordigers van CIB Vlaanderen, Huurpunt vzw, UPSI-BVS en Vlaams Huurdersplatform.

I. CIB VLAANDEREN

1. Toelichting

Mevrouw *Peggy Verzele*, directeur Studiedienst van CIB Vlaanderen, deelt mee dat haar organisatie 1400 vastgoedprofessionals vertegenwoordigt. Het betreft hoofdzakelijk makelaars en beheerders met daarnaast nogal wat promotoren, experts en makelaars in toeristisch en bedrijfsmatig vastgoed. Het Vlaamse woonbeleid opvolgen is een kerntaak van de CIB, die het voorliggende ontwerp van decreet vanuit haar visie op de totale woningmarkt heeft benaderd.

De leden van de CIB stellen steeds meer betaalbaarheidsproblemen vast, zowel op de koop- als de huurmarkt, wat het gegarandeerde recht op wonen in het gedrang kan brengen. Vooral de allerzwaksten hebben het moeilijk om de woonrekeningen te betalen. Het beleid schiet ter zake ondanks alle inspanningen tekort. De sociale sector heeft als kerntaak om maximale kansen te bieden aan de allerzwaksten. Gelet op de hoge kostprijs van sociale huisvesting moet het beleid ook oog hebben voor oplossingen op de private huurmarkt. CIB Vlaanderen is voorstander van de uitbreiding van het systeem met huursubsidies en -premies en vraagt dit op doelgroepen te focussen.

Mevrouw Verzele pleit voor een open beleidskader met een gelijke omkadering van alle actoren die een doelgroep huisvesten, ongeacht de instantie waartoe ze behoren. Het ontwerp hanteert echter veeleer instellingsgerichte definities dan zich te richten op doelgroepen.

Artikel 3 van het voorliggende ontwerp categoriseert de sociale huurders om een aantal perverse effecten tegen te gaan. Zolang er wachtlijsten zijn, is het belangrijk het fenomeen scheefwonen te bestrijden. De spreekster oordeelt dat het ontwerp goede maatregelen tegen scheefwonen en domiciliefraude introduceert.

Anderzijds stelt artikel 49 dat personen die later tot een huurovereenkomst toetreden, niet langer aan een inkomensvoorwaarde hoeven te voldoen. In de toelichting stelt de regering dat dit artikel – bijvoorbeeld in het kader van de mantelzorg – familieleden met een inkomen boven de inkomensgrenzen toch toelaat om zich in de woning te vestigen. Mensen met een te hoog inkomen kunnen hierdoor opnieuw gemakkelijker toetreden. Hun inkomen zal wel verrekend worden in de huurprijzen, waardoor de inkomsten van de huisvestingsmaatschappijen zullen stijgen. Op zich beoordeelt de CIB deze maatregel gunstig, maar ze waarschuwt voor misbruiken. Twee partners die samen te veel verdienen kunnen degene die aan de inkomensvoorwaarde voldoet, het huurcontract laten tekenen om vervolgens een maand later samen de woning te betrekken.

Artikel 5 wil de subsidiëring van nieuwe sociale woningen verhogen zonder een al te grote impact op de begroting te veroorzaken. Ter compensatie wordt het bescheiden woonaanbod met 6000 eenheden uitgebreid. Het bescheiden woonaanbod is belangrijk voor de doorstroming van de niet-gesubsidieerde markt naar de gesubsidieerde, en omgekeerd. CIB Vlaanderen pleit voor een fiscale aanmoediging voor het vrij creëren van een bescheiden woonaanbod op de niet-gesubsidieerde markt.

Artikel 6 introduceert de Datawarehouse Wonen. Mevrouw Verzele is tevreden dat er objectief en eenduidig cijfermateriaal zal komen over wonen en woonbeleid. Ze is voorstander van een grote transparantie en toegankelijkheid van de beschikbare gegevens, mits respect voor de privacy. Ook vastgoedmakelaars zouden in staat moeten zijn om data aan te leveren en in ruil daarvoor bepaalde gegevens te consulteren. Mevrouw Verzele vraagt bij het opstellen van de uitvoeringsbesluiten rekening te houden met de noden van private actoren.

In verband met de schattingsverslagen bepaalt artikel 7 dat de sociale woonorganisaties deze voortaan ook bij landmeter-experten kunnen bestellen. Het Grond- en Panden-decreet voorziet voor gronden die aan sociale woningorganisaties worden aangeboden, eveneens in die mogelijkheid. Aan de basis van deze bepalingen ligt het decreet van 10 december 2010 houdende aanstelling van erkende landmeters. Zowel architecten als vastgoedmakelaars hebben hiertegen gereageerd bij het Grondwettelijk Hof, dat echter geen discriminatie kon vaststellen. Door de toevoeging van landmeter-experten zijn er voldoende personen beschikbaar om de achterstand in te halen. Het Grondwettelijk Hof heeft geen gewag gemaakt van een belemmering om nog meer beroepsgroepen in te schakelen. Mocht de wetgever dit toepassen, dan kan de achterstand nog sneller ongedaan worden gemaakt. De deontologische codes en plichtenleren van de beroepsgroepen zijn ongeveer gelijkwaardig. Het argument dat vastgoedmakelaars minder objectief zijn omdat zij onroerende goederen verhandelen, is niet correct. Er is immers geen beletsel om het statuut van landmeter-expert en vastgoedmakelaar te combineren.

Positief vindt de sector dat artikel 11 een sociale huisvestingsmaatschappij in de gelegenheid stelt om haar niet-verhuurbare goederen, na een mislukte openbare verkoop die niet de venale waarde heeft opgeleverd, toch onderhands te verkopen. Via een goede bemiddeling zijn misschien alsnog kopers te vinden voor niet-verhuurbare panden, die bijvoorbeeld wel geschikt zijn voor sloop, heropbouw of renovatie.

Ook positief is het kooprecht voor de zittende huurder. Er wordt verduidelijkt dat alleen de zittende huurder van categorie A en B de mogelijkheid heeft om te kopen. Dit is een maatregel tegen scheefwonen. Daarnaast wordt ook de term investeringsverrichtingen verduidelijkt. De sociale huisvestingsmaatschappijen kregen de mogelijkheid om bijkomende taken op zich te nemen voor het bescheiden woonaanbod en niet-residentiële ruimten. De interpretatie van het Agentschap Wonen-Vlaanderen wordt decretaal verankerd. Investeringsverrichtingen zijn niet subsidieerbaar, maar kunnen wel worden gefinancierd met marktconforme leningen bij de VMSW. Voor andere verrichtingen moet de financiering gebeuren met eigen middelen of leningen bij derden. Het recht op voorkoop in het kader van een sociale last wordt uitgesloten door artikel 43 van het ontwerp. Deze expliciete verduidelijking is positief.

2. Bespreking

Mevrouw *Patricia De Waele* polst hoeveel leden CIB Vlaanderen telt.

Mevrouw *Peggy Verzele* meldt dat van de 5000 vastgoedmakelaars in Vlaanderen 1400 een hoofdlidmaatschap hebben. Vaak vertegenwoordigt hun lidmaatschap verscheidene makelaars op hetzelfde kantoor.

Voorts wil mevrouw *Patricia De Waele* vernemen of de makelaar vaak wordt ingeschakeld om bij een verkoop de panden te schatten. Zijn er cijfers over het aantal makelaars dat een beroep doet op externe schatters? Zal men door de inschakeling van de landmeter-expert minder vaak een beroep doen op de vastgoedmakelaar?

Betaalbaarheidsproblemen zullen zich op de koopmarkt manifesteren in geweigerde leningen en op de huurmarkt zelfs in uithuiszettingen. De sociale huursector weert zwakkere huurders en leidt hen via sociale verhuurkantoren naar de privémarkt. Die SVK's moeten enerzijds bemiddelen tussen huurder en verhuurder en anderzijds huurders begeleiden. Vastgoedmakelaars zijn in dergelijke opdrachten gebonden aan een deontologische code en beroepsprofessionaliteit. Personeelsleden van SVK's hebben die opleiding en deontologische code niet. Welk standpunt huldigt CIB Vlaanderen ter zake?

De Datawarehouse Wonen vindt mevrouw De Waele een positieve zaak. Mevrouw Verzele maakte gewag van de mogelijkheid dat de vastgoedsector in ruil voor het aanreiken van de data inzicht zou krijgen in de beschikbare gegevens. Kan ze dat toelichten?

Hoe denkt de CIB over een fiscale aanmoediging van bescheiden wonen?

Mevrouw *Mieke Vogels* beaamt de kritiek dat het ontwerp van decreet instellingsgericht is. Het is een gemiste kans om het sociaal wonen open te trekken tot de ruimere privéhuurmarkt. De sociale huisvesting alleen zal nochtans nooit volstaan om het wonen in Vlaanderen betaalbaar te maken. De instellingsgerichte aanpak uit zich vooral in de nieuwe categorie van starterswoningen, die veeleer de financiële leefbaarheid van een SHM vooruithelpt dan de nood aan goedkope woningen voor jonge gezinnen te lenigen. Mevrouw Vogels waarschuwt voor een nieuw apparaat in het genre van de sociale koopwoningen, waarmee amper 500 gezinnen per jaar worden geholpen terwijl er een half miljoen in aanmerking komen.

Het CIB wil nog meer beroepsgroepen toestaan schattingsverslagen op te stellen. Welke?

De heer *Marc Hendrickx* vindt in de nota en toelichting van de CIB weinig terug over de SVK's. Stimuleert CIB Vlaanderen haar leden om hun klanten op die mogelijkheid te wijzen?

Mevrouw *Peggy Verzele* deelt mee dat schattingen hoofdzakelijk worden uitgevoerd door de vastgoedmakelaars zelf. Het is een van hun kerntaken om op een efficiënte manier aan een correcte prijs te verkopen. De expertise om schattingen uit te voeren maakt geen deel uit van een beschermd beroep en is geen monopolie van landmeter-experten. Het uitvoeren van schattingen wordt alleen, zoals ook bij de vastgoedmakelaars, in hun deontologie vermeld.

Er worden inderdaad steeds meer verkopen opgeschort wegens het niet verstrekken van een lening. In het verleden financierden banken 100 tot 120 percent van de aankoopprijs, en kwamen ze dus ook tegemoet in registratie- en notariskosten. Maar nu willen ze nog maar voor 80 percent van de waarde van de woning leningen toekennen.

Ook het onderste segment van de huurmarkt ondervindt problemen, gezien de lange wachtlijsten in de sociale huisvesting. De CIB pleit ervoor de huurpremie te verruimen en te focussen op de meest behoeftigen op de huurmarkt.

Voorts meent de CIB dat iedereen die huur- of vastgoedbemiddeling verricht, een BIV-erkenning zou moeten hebben, ook de SVK's, ongeacht het feit dat die vanuit andere doelstellingen opereren.

Er bestaan nu al databanken betreffende het wonen, waarvan sommige beschikbaar zijn voor de vastgoedsector. De CIB is voorstander van een zo ruim mogelijke toegang tot

essentiële informatie. Dat hoeft niet noodzakelijk één superdatabank te betreffen: ook gekoppelde databanken kunnen veel informatie bieden.

Mevrouw Verzele staat achter een ruim aanbod aan bescheiden woningen op de niet-gesubsidieerde markt. Dit is van belang voor starters die moeilijk aan een koopwoning geraken, maar ook voor de opvang van de demografische ontwikkeling.

In ieder geval moet het beleid veeleer op doelgroepen dan instellingen zijn gericht. De recente regelgeving biedt eigenaars die aan SVK's verhuren, voordelen die ze niet kunnen genieten als ze rechtstreeks of via een vastgoedmakelaar verhuren. De voordelen zijn dus gekoppeld aan instanties veeleer dan doelgroepen.

Met die laatste opmerking is mevrouw *Mieke Vogels* het eens op voorwaarde dat niet alleen de verhuurder zelf van die voordelen geniet. Het kan niet de bedoeling zijn dat de overheid premies uitreikt voor bijvoorbeeld energiezuiniger huurwoningen als de huurprijs vervolgens evenredig stijgt. Het commissielid pleit voor een richthuurprijs voor woningen die overheidssteun krijgen.

Het systeem van de sociale koopwoningen vindt mevrouw *Peggy Verzele* duur. Vandaar haar pleidooi voor een ruim aanbod aan bescheiden woningen op de niet-gesubsidieerde markt. Dezelfde middelen zouden meer resultaten kunnen opleveren.

Er bestaat momenteel geen structurele doorverwijzing van huurders tussen de SVK's en de vastgoedsector.

De heer *Dirk de Kort* denkt dat het voornaamste knelpunt in verband met de landmeter-experten zich situeert op het vlak van de toegankelijkheid van de informatie van zowel het aankoopcomité als de ontvangers van registratie in verband met de waarderingen. Zijn er vooruitzichten dat de makelaars daartoe toegang zouden krijgen?

Mevrouw *Peggy Verzele* deelt mee dat er op dit ogenblik geen sprake van is. Er zijn wel veel opmerkingen gekomen van leden over de recente decretale bevoegdheid om schattingen uit te voeren. Schattingen uitvoeren is een activiteit van verschillende beroepsgroepen en niet van een enkele.

II. HUURPUNT VZW

1. Toelichting

De heer *Johan Huygen*, voorzitter van Huurpunt vzw, legt uit dat zijn vzw in juni 2012 is opgericht naar aanleiding van het nieuwe erkennings- en subsidiëringsbesluit voor de SVK's. Het voormalige VOB neemt nu de belangenbehartiging van de Vlaamse huurdersbonden voor zijn rekening. De SVK's hebben in Huurpunt een eigen organisatie voor hun belangenbehartiging. 46 van de 52 erkende SVK's zijn nu aangesloten. SVK's huren woningen op de private huurmarkt die ze vervolgens onderverhuren volgens de regels van de sociale huur. Daar komt geen bemiddeling tussen verhuurder en huurder aan te pas. Het SVK is het enige aanspreekpunt voor de verhuurder. Als een woning tijdelijk niet is toegewezen, blijft de huur doorlopen.

Mevrouw *Lies Baarendse*, stafmedewerker van Huurpunt vzw, stelt vast dat het voorliggende ontwerp van decreet vereenvoudiging nastreeft. Dit is positief, maar er is nog meer vereenvoudiging mogelijk. Zo lijkt het inschrijven van een proefperiode in het huurcontract overbodig.

Voorts introduceert het ontwerp niet genoeg diversifiëring tussen de SHM's en de SVK's. Hun verschillende methodes komen niet aan bod. De effecten van het ontwerp zijn weliswaar onderzocht, maar de RIA maakt geen onderscheid in het soort sociale verhuur.

De categorisering van de huurders is vereenvoudigd door meerderjarige kinderen en partners gelijk te stellen met betrekking tot het recht op een levenslang verblijf in de betreffende woning. Voor SVK's is dit niet zo relevant, aangezien de huurder er nooit het recht heeft de woning te kopen.

Wat de inkomensvoorwaarde van toetreders betreft, deelt mevrouw Baarendse de vrees van het CIB voor misbruiken. De RIA stelt dat de sociale verhuurder hogere inkomsten zou krijgen. Dit is van geen belang voor de SVK's, die de huurprijs niet berekenen op basis van het inkomen.

Betreffende de artikelen 24 en 102 van de Vlaamse Wooncode beaamt Huurpunt vzw de waarschuwing van de Raad van State voor inbreuken tegen het recht op privacy en verdediging. Dit probleem wordt wel wat opgevangen in de memorie van toelichting.

Door hun toewijzingssysteem krijgen SVK's vooral kandidaat-huurders met de hoogste woonnood en de meest bewogen woongeschiedenis in hun systeem. De overheid beoordeelt begeleiding als een geschikt instrument ter preventie van uithuiszetting, maar er is nood aan meer duidelijkheid, een concreter kader, garanties en voorwaarden. Wie kan de overeenkomst opzeggen, aan welke voorwaarden en binnen welke termijnen?

Momenteel proberen de SVK's de opzegtermijnen zo kort mogelijk te houden. Dit lukt niet altijd omdat het toewijzingssysteem bepaalde termijnen bevat. Mevrouw Baarendse vreest huurderwerving wanneer de verkorte opzegtermijn voor personen die naar een woonzorg- of gehandicapteninstelling verhuizen, zullen ingaan. Men moet dan binnen een maand een nieuwe huurder vinden.

In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 21 staat: "Vermits de werkingssubsidie van het Vlaamse Gewest te allen tijde zeer voorwaardelijk is en ook afhankelijk is van elementen die niet volledig onder controle zijn van het SVK, is het logisch dat de leden ook vrijwillig bijdragen kunnen storten om de toekomst van het SVK te waarborgen indien de Vlaamse subsidie wegvalt.". De SVK's aanvaarden dat leden vrijwillig bijdragen kunnen storten, maar zijn verontrust door de omschrijving van de voorwaardelijkheid van de subsidies. Het lijkt wel of de subsidie elk ogenblik kan wegvallen. Zonder die subsidie kunnen SVK's niet overleven.

Mevrouw Baarendse concludeert dat de vereenvoudigingen een goede zaak zijn. Dat geldt ook voor de verankering van de begeleiding van de moeilijkste doelgroepen, op voorwaarde dat er een kader wordt uitgewerkt. Er is echter te weinig aandacht voor de specifieke situatie van de SVK's. Voor hen zijn Vlaamse subsidies noodzakelijk. Bij de herwerking en aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur moet de regering rekening houden met de specifieke situatie van de sociale verhuurkantoren.

2. Bespreking

Mevrouw *Patricia De Waele* peilt welk segment van de markt Huurpunt vzw vertegenwoordigt. Een vijftigtal SVK-kantoren zouden al zijn aangesloten. Hoeveel eigenaars hebben al de keuze gemaakt om met SVK's samen te werken?

De SVK's verklaren niet aan bemiddeling te doen. Dan rijst de vraag hoe de partners bij elkaar worden gebracht. Hoe wordt de verhuurder gezocht? Wie stelt de contracten op en

wie maakt de plaatsbeschrijvingen? Wie bepaalt de huurprijs als daarbij geen bemiddeling komt kijken?

Zonder overheidssteun zijn de SVK's ten dode opgeschreven. Uit de jaarverslagen blijkt dat de SVK's te kampen hebben met financiële problemen. Dit kan zowel aan kinderziekten als aan zwakke bedrijfspolitiek te wijten zijn. Een organisatie die alleen van overheids-subsidies moet leven, is niet aangewezen. Hoe kunnen SVK's financieel leefbaar worden?

De heer *Dirk de Kort* vindt dat SVK's noodzakelijk zijn en verdere ondersteuning verdienen. Ze werken met de moeilijkste doelgroep. Heeft Huurpunt vzw een eigen voorstel betreffende de begeleiding van die groep?

Mevrouw *Mieke Vogels* vindt de SVK's bij uitstek een organisatie op de grens tussen wonen en welzijn. In de commissie voor Welzijn spreekt men voortdurend over vermaatschappelijking van zorg. Mensen in een instelling, die de overheid veel geld kost, zouden in een woning met een vorm van ambulante begeleiding terecht kunnen. Precies daarvoor zorgen SVK's. Het afschaffen van hun subsidies zal de overheid meer kosten. Volgens mevrouw *Vogels* moeten de SVK's meer krijgen om de brug tussen wonen en welzijn te slaan. Het voorliggende ontwerp blijkt echter instellingsgericht, en dan nog helemaal op maat van de traditionele SHM's. De SVK's werden, door ze onder te brengen bij de VMSW, dichter bij de SHM's gebracht. Werden de SVK's niet betrokken bij de voorbereiding van dit decreet?

Niemand zal het nut van de SVK's in twijfel trekken, meent mevrouw *Michèle Hostekint*. Het commissielid wijst op hun belang voor de meest kwetsbare huurders op de privé-markt. Ze vraagt zich af hoe de begeleidingsovereenkomst nog meer kan worden geconcretiseerd. Ondanks haar kritiek op een tekort aan aandacht voor de specifieke situatie van SVK's, lijkt mevrouw *Baarendse* in essentie vrij positief te staan tegenover dit ontwerp van decreet. Waarin schiet het ontwerp dan tekort? De verkorte opzegtermijn zou problemen opleveren, maar de vraag naar die woningen is toch groot?

Met betrekking tot begeleiding heeft Huurpunt vzw nog geen concreet voorstel, antwoordt de heer *Johan Huygen*. Alleszins zullen de voorwaarden moeten inhouden dat de verhuurder en de welzijnspartner evenwaardig kunnen beslissen over het verloop van de begeleiding. Voor zover mogelijk moet ook de huurder daarin een stem krijgen. Doel is alleszins het recht op wonen van die laatste verzekeren. De huurder moet ergens terecht kunnen als hij niet akkoord gaat met de beslissing van de genoemde partners.

De voorbereiding van dit ontwerp en van het kaderbesluit vonden grotendeels plaats tijdens de overgang van VOB naar Vlaams Huurdersplatform. Voor hun evaluatie baseren de SVK's zich op de eerdere besprekingen binnen het VOB, langs waar ze enigszins bij de voorbereiding betrokken zijn geraakt. Huurpunt vraagt om meer betrokken te worden bij de verdere uitwerking van het KSH. Het wil lid worden van de Vlaamse Woonraad.

Mevrouw *Lies Baarendse* vult aan dat het VOB bij de eerdere besprekingen dezelfde opmerkingen heeft gemaakt, maar dat daarmee weinig rekening werd gehouden.

Op dit ogenblik beheren de SVK's ongeveer 5000 huurwoningen. Vanaf 15 maart komt er een update van dat cijfer.

SVK's bemiddelen niet tussen eigenaar en huurder. Het SVK heeft een huurcontract met de privé-eigenaar en een apart verhuurcontract met de huurder. Ze zoeken via verschillende kanalen naar verhuurders. Vaak nemen die zelf contact op, na promotie in de lokale

informatiebladen. Binnenkort komt er trouwens een grote promotiecampagne vanuit het departement en de VMSW.

Een SVK gebruikt de huurcontracten uit de bijlage bij het KSH. Sommige SVK's beschikken zelf over de nodige expertise voor de opmaak van de plaatsbeschrijving, andere besteden die uit aan expertisebureaus.

Mevrouw Baarendse herhaalt dat de SVK's ten dode opgeschreven zijn als de middelen zouden wegvallen. Ze heeft niet om meer middelen gevraagd, al zouden die natuurlijk welkom zijn. De SVK's vragen vaak een bijdrage aan hun leden, bijvoorbeeld om een extra medewerker in dienst te kunnen nemen, maar dat is geen structureel element.

De bepaling van de huurprijs gebeurt via onderhandeling. Daarbij vertrekt men van de gemiddelde huurprijs voor een gelijkaardige woning in de gemeente. Men baseert zich daarvoor op cijfers van het VOB, afkomstig van de registratiekantoren. De SVK's gaan op zoek naar een compromis dat lager ligt dan het gemiddelde op de privémarkt. Het gaat dus niet op dat alle eigenaars dezelfde voordelen zouden krijgen als de verhuurders die samenwerken met SVK's, temeer omdat deze eigenaars hun huurders niet zelf kunnen kiezen.

De heer *Johan Huygen* wijst erop dat er voor SVK's geen winst te rapen valt uit hun activiteiten, daar ze niet duurder doorverhuren dan wat ze zelf aan huurprijs betalen. Door huurschade en periodes van leegstand is verlies zelfs onvermijdelijk. Subsidies zijn noodzakelijk voor huurbegeleiding en woningbeheer.

Mevrouw *Lies Baarendse* erkent dat het op zich niet moeilijk is om snel een nieuwe huurder te vinden als iemand vertrekt. Alleen zijn de SVK's gehouden aan bepaalde procedures die enige tijd in beslag nemen. Kandidaten krijgen bijvoorbeeld vijftien dagen om te reageren.

De voornaamste bezwaren van de SVK's tegen het voorliggende ontwerp betreffen de categorisering van de huurders. Daar hebben de SVK's geen baat bij, terwijl het wel een administratieve last meebrengt die ten koste van de noodzakelijke begeleiding gaat.

Mevrouw *Patricia De Waele* is zeker niet gekant tegen een SVK-systeem op zich, maar vindt dat die kantoren in het huidige stelsel de rechten en plichten van huurder en verhuurder niet altijd naar behoren kunnen behartigen.

Tot slot geeft de heer *Johan Huygen* nog mee dat het nieuwe erkennings- en subsidiëringsbesluit een groeipad bevat, waardoor de sector de komende jaren ongeveer 6000 woningen zal kunnen beheren.

III. UPSI-BVS

1. Toelichting

De heer *Olivier Carrette*, afgevaardigd bestuurder van BVS Vlaanderen, introduceert BVS als de federale beroepsvereniging van Belgische projectontwikkelaars, verkavelaars en investeerders. De beroepsvereniging volgt het Belgische, Vlaamse, Brusselse en Waalse beleid. Hoewel ze maar een 150-tal leden telt, vertegenwoordigt de BVS gezien de omvang van de betreffende ondernemingen, een groot deel van de Belgische vastgoedsector. BVS vertegenwoordigt immers initiatiefnemers, die een beroep doen op aannemers en samenwerken met vastgoedmakelaars.

De spreker zal vooral ingaan op de volgende drie aspecten: de financiering van de sociale huisvesting, de toewijzingsregels voor een bescheiden woonaanbod en het prioritaire beleid ten aanzien van de werkelijke doelgroep.

Voor de financiering van de sociale huisvesting worden alle systemen gebundeld. Vroeger waren er verschillende systemen naargelang het ging om sociale huisvestingsmaatschappijen, lokale besturen of het Vlaams Woningfonds. Er was ook een verschil tussen de sociale koopsector en de sociale huursector.

Er blijven echter knelpunten. De ene sociale huisvestingsmaatschappij is de andere niet. Er is nood aan financiële doorlichting en professionalisering van de afzonderlijke SHM's. De doelstellingen van het Grond- en Pandendecreet en de problemen bij de uitvoering zijn aan een grondige evaluatie toe. Ook de kostenefficiëntie van de sector behoeft dringend aandacht. Semipublieke instellingen als de SHM's verzuimen om SWOT-analyses te maken. Ze zouden naar het voorbeeld van de privésector degelijke financiële kostenbatenanalyses moeten hebben. En in welke mate heeft de regering in haar ontwerp rekening gehouden met het negatieve advies van de Inspectie Financiën over de financiering van de sociale huisvesting?

Het Grond- en Pandendecreet voorziet momenteel in twee mogelijkheden om een privégrond via het vergunningenbeleid te ontwikkelen. Bepalend voor de keuze is de vraag of de betreffende gemeente beschikt over een gemeentelijk reglement sociaal wonen. Zo ja, dan is de private ontwikkelaar verplicht om 10 tot 20 percent sociaal woonaanbod te realiseren. Het saldo wordt voorbehouden voor bescheiden woonaanbod, zonder prijsbeperking. In het andere geval geldt bovenop de eerste verplichting nog de verplichting om 20 percent bescheiden woonaanbod te realiseren, zonder prijsbeperking. In dergelijk geval kunnen de sociale verplichtingen van de ontwikkelaar oplopen tot 40 percent van het totale woonaanbod dat hij realiseert, namelijk 20 percent sociaal en 20 percent bescheiden woonaanbod. Van de privésector kan men nochtans verwachten dat ze naar winst probeert te streven.

Ongeveer 25 percent van de gemeenten heeft een gemeentelijk reglement sociaal wonen. In de overige 75 percent kunnen de sociale verplichtingen dus tot 40 percent oplopen. Daaraan verandert dit ontwerp van decreet niets. Daarentegen baart artikel 58 de privésector zorgen, daar het de toewijzingsregels voor het bescheiden woonaanbod oplegt aan alle initiatiefnemers – zowel semipublieke als privéactoren – wat neerkomt op een aanzienlijke prijsbeperking. Het gevolg zal zijn dat de meeste projectontwikkelaars afhaken en helemaal geen nieuw bescheiden woonaanbod realiseren. Anderen zullen het verlies doorrekenen in de prijs van de overige 60 percent van de ontwikkelde woningen. Met een kleiner aanbod en een bevolking die intussen blijft aangroeien, verhoogt deze maatregel de opwaartse prijsdruk alleen maar, zelfs voor bescheiden woningen.

De heer Carrette beaamt de kritiek van de vorige sprekers dat dit ontwerp veeleer op instellingen dan doelgroepen is afgestemd. BVS stelt voor om artikel 58 te schrappen, zeker de passus met toewijzingsregels voor private actoren. De adjunct-kabinetschef van minister Van den Bossche heeft al een amendering in die zin toegezegd. Het was immers niet de bedoeling van de regering om deze toewijzingsregels ook toepasbaar te maken in de privésector.

Voor de heer Carrette moeten de meest kwetsbare groepen centraal staan in het sociale woonbeleid. Voor SHM's mag winstbejag geen motief zijn. Dienstverlening aan de achterstandsgroepen moet hun objectief zijn. Oneerlijke concurrentie met de privésector is te vermijden.

Bevolkingstoename en gezinsverdunding zullen de woonbehoefte nog doen stijgen. Wonen betaalbaar houden is dus een uitdaging. Dat vergt een eerlijke samenwerking tussen de publieke en de privésector. De BVS neemt op dat vlak verantwoordelijkheid. Ze heeft contact opgenomen met Febelfin met het oog op alternatieve financieringsmogelijkheden. Waarom bijvoorbeeld niet de erfpachtconstructies uit de kantorenmarkt uitbreiden naar de woningmarkt? Dat betekent dat gronden en gebouwen gescheiden kunnen worden verkocht. Febelfin ziet wel wat in het idee en er is een werkgroep opgestart.

2. Bespreking

Mevrouw *Michèle Hostekint* stelt dat de decreten die door dit ontwerp worden gevat, als doel hadden om het wonen in Vlaanderen betaalbaar te maken, niet om zaken nodeloos te compliceren. Het moet echter mogelijk blijven dat binnen grote projecten een aandeel sociaal of bescheiden wonen wordt gegarandeerd.

De leden van de meerderheidsfracties zijn intussen via amendementen tegemoetgekomen aan de bekommernissen van de heer Carrette daaromtrent.

Mevrouw *Mieke Vogels* beaamt dat het realiseren van betaalbaar wonen een hele uitdaging is. Om een nieuwe impuls te geven aan de woningmarkt zal men ook moeten nagaan hoe men de ruimte kan hergebruiken. Daarom moeten weinig duurzaam gebouwde wijken desnoods worden afgebroken, eventueel met slooppremies. Het commissielid hoopt dat de BVS daarvoor openstaat.

Voor een erfpachtconstructie – die overigens al gangbaar is in de markt van de tweede verblijven aan de kust – is mevrouw Vogels wel te vinden, maar of we er goed aan doen die op grote schaal op de privéwoningmarkt toe te passen, betwijfelt ze, gezien het gevaar voor grondspeculatie. De overheid zou een deel van de gronden in handen moeten houden om via recht van opstal sociale woonprojecten te realiseren.

Mevrouw *Patricia De Waele* vindt het positief dat een amendement tegemoet zal komen aan een bekommernis van de heer Carrette, die zij deelt.

Sommige gemeenten weigeren hun medewerking aan het vaak bekritiseerde Grond- en Pandendecreet. Zoeken ontwikkelaars andere mogelijkheden om de beperkingen van dat decreet te ontwijken, bijvoorbeeld het aansnijden van kleinere verkavelingen? Of wachten ze met bepaalde projecten?

Mevrouw *Valerie Taeldeman* weet dat sommige ontwikkelaars een beroep doen op SHM's om sociale verplichtingen te realiseren. Nu kan ook de privésector deze sociale verplichtingen helpen realiseren. Waarom stapt die niet zo gemakkelijk mee in dat systeem?

Volgens de heer *Olivier Carrette* bepleit de BVS erfpachtconstructies die de mogelijkheid openhouden dat de koper van het huis na verloop van tijd ook de grond koopt. Een dergelijke constructie zou echter worden gezien als misbruik. De heer Carrette raadt de commissie ter zake aan de nieuwe federale antimisbruikbepalingen eens te lezen. De misbruikregels vormen inderdaad federale materie, die hier echter van toepassing zou zijn op de regionale materie van het woonbeleid. Voor een versoepeling van die regels is een toestemming van de Vlaamse Regering nodig.

De overheid verwijt soms aan de privésector dat ze de beschikbare gronden onvoldoende activeert, maar heeft het anderzijds erg complex gemaakt om dat te doen. Voor een verkaveling heeft men ten eerste een stedenbouwkundige vergunning nodig. Voor het wegnistracé is de goedkeuring van het stadsbestuur vereist. De verkavelaar kan niet in beroep

gaan tegen een weigering. Hij kan alleen zijn project aanpassen, in overleg met het stadsbestuur.

Het Grond- en Pandendecreet liet de privésector drie mogelijkheden: zich inkopen aan 50.000 euro, uitvoering in natura of verkopen tegen schattingsprijs. De meeste leden van de BVS hebben gekozen voor de laatstgenoemde optie. Een uitvoering in natura is over het algemeen financieel niet haalbaar gezien de veel te lage opgelegde maximumprijzen.

De spreker betreurt dat SHM's de sociale verplichtingen niet meer invullen met eigen gronden of grond van semipublieke instellingen. Het Grond- en Pandendecreet voorzag nochtans in de opmaak van een inventaris van alle gronden in handen van publieke en semipublieke instellingen. Deze gronden zouden prioritair worden ingezet met het oog op de sociale verplichtingen. Dat heeft echter niet tot de gewenste resultaten geleid. Men denkt eraan om een aantal woonuitbreidingsgebieden te schrappen omdat ze niet zo goed gelegen zijn. Die schrapping zou echter alleen van toepassing zijn op de privésector en niet op de SHM's. De BVS pleit in dat verband voor een compensatie. Vele van haar leden overwegen inmiddels hun investeringshorizon te verleggen naar Wallonië of het buitenland, waar minder regels zijn. Hiermee zouden de politici rekening moeten houden.

De heer *Dirk de Kort* heeft bij bepaalde leden van BVS positieve reacties gehoord over de CBO-procedure die nu mogelijk is voor de huur- en de koopsector. Misschien kan de heer Carrette die positieve boodschap verder verspreiden onder de leden van BVS?

Mevrouw *Valerie Taeldeman* heeft uit het antwoord van minister Muyters op een schriftelijke vraag geleerd dat de publieke en de semipublieke overheden niet de grote grondeigenaars zijn (*Schr. Vr. VI.Parl. 2012-13, 31 januari 2013, nr. 349 JANSSENS*). De gronden zijn namelijk vooral in handen van gezinnen, die deze percelen niet op de markt brengen.

Mevrouw *Patricia De Waele* stelt vast dat het Grond- en Pandendecreet de projectontwikkelaar verplicht tot samenwerking met de SHM's. Hoe kunnen die een zicht krijgen op eventuele fiscale of financiële problemen van die maatschappijen? Wat houdt het ongunstige advies van de IF precies in?

De heer *Olivier Carrette* beaamt dat een CBO-procedure positieve aspecten heeft. Het is echter geen mirakeloplossing. Heel wat bouwgronden zijn inderdaad in handen van de Vlaamse gezinnen. Het blijft echter jammer dat er geen inventaris is van de gronden van de publieke en semipublieke instellingen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn semipublieke instellingen. De overheid kan nagaan wat de financiële situatie van deze maatschappijen is. Private actoren hebben daar echter geen zicht op.

IV. VLAAMS HUURDERSPLATFORM

1. Toelichting

De heer *Geert Inslegers*, juridisch beleidsmedewerker van het Vlaams Huurdersplatform, licht toe dat het platform sinds de hervorming van het VOB de overleg- en samenwerkingsstructuur van de huurdersbonden is. Het staat tevens in voor de ondersteuning van groepen sociale huurders via VIVAS.

De heer Inslegers ontwaart in het ontwerp van decreet een aantal logische elementen en legistieke verbeteringen. Het begrip sociale huurwoning werd verruimd, waardoor het beter afgestemd is op het grond- en pandenbeleid. De definitie van het begrip sociale

huurder werd gewijzigd. Het aantal categorieën wordt verminderd van vier naar drie, een maatregel met verregaande implicaties. In dat verband verwijst de spreker naar de kritiek van de Raad van State in verband met de bescherming van de gezinswoning. Sociale verhuurders en nutsbedrijven kunnen bepaalde privacygevoelige informatie uitwisselen. Dat is een vrij efficiënt instrument om na te gaan of er domiciliefraude is. Daarvoor is nu een decretale basis gecreëerd. Er lijken voldoende waarborgen te zijn dat de privacy niet zal worden aangetast. Voorts wordt door de oprichting van de Datawarehouse Wonen een grotere transparantie nagestreefd, die de woningmarkt beter kan helpen functioneren.

Anderzijds is het Vlaams Huurdersplatform verwonderd over de opmerking van de Raad van State dat de privacy in het gedrang kan komen bij een te beperkte geografische schaal met betrekking tot de bekende huurprijzen. De heer Inslegers verwijst naar het vroegere arrest van het Grondwettelijk Hof op de invoering van de mogelijkheid voor gemeenten om het afficheren van de huurprijs verplicht te maken voor publieke aanbiedingen van huurwoningen. Het hof heeft toen gezegd dat deze lichte beperking van de privacy proportioneel was met de doelstelling, namelijk het realiseren van een betere transparantie van de markt en het tegengaan van discriminatie.

De realisatie van bescheiden woonaanbod wordt opnieuw gestimuleerd. Daarbij krijgt de Vlaamse Regering nogal ruime machtigingen om inkomensgrenzen te bepalen. Het Vlaams Huurdersplatform is van oordeel dat de problemen van de lagere inkomens op de privéhuurmarkt wezenlijk ernstiger zijn dan die van de middeninkomens, ook die van starters. Samen met de hele Vlaamse Woonraad betreurt het platform deze verschuiving in de prioritaire taakstelling.

De integratie van de voorwaarden voor een sociale lening is een logische zaak. Ook daar is er een versoepeling in verband met de woningbouwgebieden en zijn er geen maximumnormen voor de woningen. Komt men dan terug op de categoriale en territoriale selectiviteit?

Er komt een eenvormig financieringsstelsel voor sociale huurwoningen. Een goede voorbereiding zal noodzakelijk zijn als ook andere partners dan SHM's gevat worden door de programmafinanciering. De decretaal verankerde doelstelling om tegen 2020 43.000 extra sociale huurwoningen te realiseren, wordt opgeschoven naar 2023. Nochtans bedraagt het huidige tekort aan dergelijke woningen liefst 180.000 eenheden. 126.000 privéhuurders wonen momenteel in onbetaalbare of slechte woningen. Maar gezien het nieuwe financieringssysteem voor de SHM's kan de heer Inslegers wel begrip opbrengen voor de beslissing.

Het Vlaams Huurdersplatform was ook verwonderd over de memorie van toelichting betreffende de wijziging van artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, zeker wat de subsidiëring van de werking van SVK's betreft. Uit die memorie van toelichting blijkt dat de subsidie zeer onzeker is en dat het Vlaamse Gewest die in de toekomst niet zou garanderen. Het Vlaams Huurdersplatform hoopt dat de SVK's blijvend ondersteund worden. Dit ontwerp van decreet doet te weinig voor de privéhuursector, hoewel de problemen qua betaalbaarheid, kwaliteit en energie-efficiëntie juist daar het grootst zijn.

In de sociale huursector zullen de kosten van de plaatsbeschrijving gedeeld worden tussen de sociale verhuurder en de huurder. Het Vlaams Huurdersplatform beschouwt die nochtans als beheerskosten, die op basis van de Vlaamse Wooncode ten laste van de verhuurder zijn. Een plaatsbeschrijving moet immers zorgen voor de nodige bewijzen bij huurschade en moet dus voorkomen dat het eigendomsrecht van de verhuurder wordt aangetast. Waarom hanteert men hier een andere regeling dan voor de private huursector? Als verhuurder en huurder daar samen de plaatsbeschrijving opmaken, dan dient geen

van beide daar iets voor te betalen. Alleen wanneer men een beroep doet op een expert, worden de kosten gedeeld.

De regeling bij het overlijden van de langstlevende huurder of de verkorte opzeggings-termijn bij een opname in een woonzorgcentrum worden nu decretaal verankerd. Dat is positief.

Sociale huurders zijn verplicht tot medewerking aan de controle door toezichthouders of wooninspecteurs. De Raad van State heeft hierbij opgemerkt dat die medewerkingsplicht niet zover kan gaan dat het recht om te zwijgen in vraag wordt gesteld. Men hoeft zichzelf dus niet te beschuldigen, gezien het non-incriminatiebeginsel.

Een nieuw element is dat een inbreuk met betrekking tot leefbaarheid en overlast vanwege de huurder per definitie wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Overlast is uiteraard geen pretje voor de burens, maar dat de muziek een avond te luid heeft gestaan kan toch geen opzegging van het huurcontract verantwoorden? De vrederechter moet een sanctie kunnen bepalen die proportioneel is met de ernst van de tekortkoming. Is het wel een goede zaak om de beoordelingsruimte van de vrederechter hier te beperken?

Het Vlaams Huurdersplatform heeft bedenkingen bij de mogelijkheid tot gemeentelijke toewijzingsreglementen voor bescheiden woningen. De wetgever zou het arrest van het Europees Hof van Justitie moeten afwachten. De advocaat-generaal is in zijn advies van oordeel dat het wonen in eigen streek indruist tegen een aantal fundamentele rechten en vrijheden, onder meer het recht op vrij verkeer en vrije vestiging van EU-burgers. Het argument van de lokale binding zou aanvaardbaar zijn als er voorrang wordt gegeven aan de lagere inkomens, maar dat is nu niet het geval. Daarom moet het worden beschouwd als een inmenging in het vrije verkeer van personen en goederen. De Vlaamse Huurdersbond is van oordeel dat dergelijke gemeentelijke reglementen minstens zouden moeten worden getoetst door de Vlaamse overheid.

De Vlaamse Regering kan aan sommige groepen huurders een begeleidingsovereenkomst met welzijnsorganisaties opleggen. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het hier niet alleen gaat over daklozen, maar ook over doelgroepen die worden afgebakend in het kader van een gemeentelijk toewijzingsreglement. Dat vindt de spreker een erg ruime afbakening. Zo zien de gemeentelijke toewijzingsreglementen bejaarden doorgaans als een doelgroep. De heer Inslegers hoopt dat bejaarden in de toekomst nog een woning kunnen huren zonder begeleidingsovereenkomst met een welzijnsorganisatie. Bovendien zullen toch niet alle mensen met een psychiatrisch verleden begeleiding nodig hebben. Zo iets is individueel te toetsen. Er zijn duidelijke criteria nodig en een tegensprekelijke procedure, waarbij ook de huurder of kandidaat-huurder gehoord wordt. De begeleidingsovereenkomsten moeten van beperkte duur zijn en vaste evaluatiemomenten bevatten. Ook de welzijnsorganisatie moet om advies worden gevraagd, gezien haar inzicht in de nood aan psychosociale begeleiding. Bovendien moet de regelgever rekening houden met de begeleidingscapaciteit van de welzijnsorganisaties. Al die bedenkingen krijgen echter geen weerslag in het ontwerp, terwijl dit toch een sterke beperking van persoonlijke autonomie oplegt in de vorm van gedwongen preventieve hulpverlening. Het Vlaams Huurdersplatform verkiest een curatieve aanpak. Ook nu kan men een begeleidingsovereenkomst voorstellen aan een huurder die problemen veroorzaakt en het huurcontract opzeggen als deze de overeenkomst weigert. Gelukkig heeft de regering, op advies van de Raad van State en in lijn met vroegere uitspraken van het Grondwettelijk Hof over taalbereidheids- en inburgeringsvoorwaarden, ingeschreven dat het niet-nakomen van in een dergelijke begeleidingsovereenkomst opgenomen engagementen op zich geen ernstige tekortkoming is.

De regering heeft echter niet het advies van de Raad van State gevolgd dat dit ontwerp in strijd is met artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de bescherming van de gezinswoning voor gehuwden en wettelijk samenwonenden. Artikel 215, paragraaf 2, stelt dat beide partners geacht worden de woning te huren, ook wanneer de gehuwde of wettelijke partner pas na de aanvang van het huurcontract tot de huurovereenkomst toetreedt. De bepaling in het ontwerp van decreet dat de partner het contract mee moet ondertekenen, zou de wetgever dan ook beter schrappen. Een meldingsplicht zou volstaan en de huidige conforme situatie bestendigen. De Raad van State heeft trouwens ook gesteld dat dit federale wetgeving betreft waarvan de Vlaamse overheid niet mag afwijken. Die moet de legitimiteit van de nagestreefde doelstelling afwegen tegen het belang van de bescherming van de gezinswoning. Ze riskeert zelfs strijdigheid met artikel 8 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Een verhuurder kan zich niet verzetten tegen de wens van een huurder om te huwen of wettelijk samen te wonen.

De voorwaarden die men aan de kandidaat-huurders oplegt, dienen uiteraard belangrijke doelstellingen. Maar de wetgever moet deze doelstellingen nastreven zonder inbreuk op de bescherming van de gezinswoning. Dergelijke voorwaarden kan men eventueel opleggen wanneer iemand medehuurder geworden is. Desnoods kan een administratieve boete als sanctie gelden, zoals nu al gebeurt met wie de taal- of inburgeringsvoorwaarden niet naleeft. Zoiets ligt in de lijn van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Huur is alleen opzegbaar bij ernstige tekortkomingen in de huurverplichtingen. Een inbreuk op de taal- of inburgeringsvoorwaarden volstaat niet. In plaats van loutere repressieve maatregelen wil de heer Inslegers hoe dan ook een lans breken voor een positieve aanpak. Samenlevingsopbouw organiseert bijvoorbeeld taallessen voor huurders met migratieachtergrond in sociale woonblokken. Een groot deel van die allochtonen blijkt trouwens wel degelijk bereid om aan deze verplichtingen te voldoen.

Tot vereenvoudiging zal dit ontwerp van decreet niet leiden. Is de toenemende juridisering wel een wenselijke evolutie? De essentie van de rechten en plichten moet worden behouden, maar te veel regulering is uit den boze. De sociale verhuurders mogen niet alles zelf invullen. Men zou kunnen denken aan een vorm van paritair overleg tussen georganiseerde verhuurdersgroepen en georganiseerde huurdersgroepen.

2. Bespreking

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt zich af waarom zo weinig sociale huurders de weg vinden naar het Vlaams Huurdersplatform. Nochtans falen nogal wat SHM's in aspecten als woningkwaliteit, afrekeningen van waarborgen en leefbaarheid.

De huurprijzen in de sociale huursector zouden aan het stijgen zijn tot zelfs het niveau van de prijzen op de privéhuurmarkt. Het Vlaams Huurdersplatform haalt de financiering van de sociale huisvestingssector als oorzaak aan. SHM's kunnen immers niet overleven door zich louter tot de zwaksten in de samenleving te richten, omdat die lagere prijzen betalen. Vindt de spreker dit een euvel van het huidige systeem?

Voor partners die het huurcontract niet van in het begin mee ondertekenen wil het Vlaams Huurdersplatform een meldingsplicht, gesanctioneerd met een administratieve boete. Maar hoe valt dit te controleren? De administratieve last weegt nu al zwaar door.

Tot slotte constateert mevrouw De Waele een verschil in opvatting tussen Huurpunt vzw en het Vlaams Huurdersplatform. De eerstgenoemde beschouwt dit ontwerp van decreet als een vereenvoudiging, de tweede stelt dat de wetgeving steeds complexer wordt.

Mevrouw *Mieke Vogels* hoopt dat er ook een amendement werd ingediend om tegemoet te komen aan de bekommernissen van het Vlaams Huurdersplatform met betrekking tot de positie van de sociale huurder. De heer *Inslegers* heeft gewezen op het steeds grotere verschil tussen wie een sociale woning toegewezen krijgt en wie op de privéhuurmarkt aangewezen blijft.

Voorts is het commissielid bezorgd over de vele regeltjes die gelden voor de sociale huurder. De voorwaarden om een bepaald recht te genieten worden steeds strenger. De overheid is van de sociale huurmarkt een elitaire huurmarkt aan het maken.

Verplichte sociale begeleiding werd in SHM-woningen ingevoerd naar aanleiding van de komst van een groep jongeren uit de bijzondere jeugdzorg. De minister van Welzijn rekent erop dat jongeren uit de bijzondere jeugdzorg of uit de gehandicaptensector – vaak mensen met een lichte mentale handicap – bij hun meerderjarigheid in een sociale woning terecht kunnen als er voor hen geen plaats is in een zorgvoorziening. Welzijn heeft echter onvoldoende geld voor de begeleiding van al die jongeren. Zo worden ze feitelijk tot dakloosheid veroordeeld.

Overlast is natuurlijk geen goede zaak, maar de onverdraagzaamheid groeit. Ook de vrede rechter trekt wel eens de kant van de sterkere partij.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, vraagt dat mevrouw *Vogels* zich vandaag beperkt tot vragen tot informatie, in plaats van nu al het debat ten gronde te voeren.

Mevrouw *Mieke Vogels* vat samen dat de heer *Inslegers* eigenlijk gelijk heeft. Ze heeft niet zoveel verdere vragen. Ze zal de andere commissieleden vragen om nieuwe amendementen te schrijven.

De heer *Geert Inslegers* bevestigt dat het Vlaams Huurdersplatform in verhouding tot hun aantal minder sociale dan privéhuurders bereikt. Toch beginnen steeds meer sociale huurders contact op te nemen. Dat heeft wellicht te maken met de complexer wordende regelgeving sinds 2008. Die evolutie blijkt niet zozeer uit het individuele ledenaantal. De problemen die sociale huurders aankaarten, hebben immers meestal een collectief karakter. Die zaken bereiken het Vlaams Huurdersplatform via de collectieve abonnementen. De individuele ledenlijst is dus geen getrouwe weergave van het aantal sociale huurders die het Vlaams Huurdersplatform bereikt. Vele sociale huurders blijken bovendien bang om tegen SHM's te klagen. Hun angst heeft wellicht te maken met het vroegere politiek beïnvloede stelsel van toewijzingen, waardoor de SHM's een grote willekeur aan de dag konden leggen. De realiteit is nu anders, maar veel huurders denken nog altijd zo.

De opmerkingen over de hoge huurprijzen op de sociale huurmarkt moeten worden gerelativeerd. Sinds 2008 zijn de huurprijzen voor de hogere inkomens sterk opgetrokken, waardoor ze nu dichterbij de reële marktwaarden liggen. Dat was een doelbewuste beleidskeuze. Wel heeft de spreker moeite met het feit dat de marktwaarden weinig transparant en op een niet-tegensprekelijke manier zijn vastgesteld. Er worden dus geen vergelijkingspunten opgegeven van de woningen op de privémarkt. In 2005 hield 20 procent van de mensen in de sociale huursector na het betalen van de huur niet meer voldoende over om menswaardig te leven. Na deze hervorming zal dit aandeel helaas bepaald niet kleiner zijn geworden. Dat zou men eens moeten onderzoeken.

Het opleggen van administratieve boetes zal geen bijkomende administratieve last zijn voor de sociale verhuurder, want die opdracht komt de Afdeling Toezicht toe.

De heer Inslegers veronderstelt dat Huurpunt vzw het wel eens zal zijn met de stelling dat de zaken over het algemeen complexer geworden zijn. Er zijn steeds meer administratieve lasten, ook voor zaken die niet tot de kerntaken behoren zoals de begeleiding van moeilijke huurdersgroepen en de controle op taal- en inburgeringsvoorwaarden. Wellicht doelde Huurpunt vzw met 'vereenvoudiging' alleen op het terugbrengen van het aantal huurderscategorieën van vier naar drie.

Jan PENRIS,
voorzitter

Patricia DE WAELE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars
BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
Febelfin	Belgische Federatie van het Financiewezen
IF	Inspectie van Financiën
KSH	kaderbesluit Sociale Huur
RIA	reguleringsimpactanalyse
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
SWOT	strengths, weaknesses, opportunities, threats
UPSI	Union professionnelle du Secteur immobilier
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
vzw	vereniging zonder winstoogmerk