



Vlaams
Parlement

stuk **1780** (2012-2013) – Nr. 4
ingediend op 4 december 2012 (2012-2013)

Motie

van de dames Patricia De Waele en Ulla Werbrouck
en de heren Boudewijn Bouckaert, Lode Vereeck,
Ivan Sabbe en Peter Reekmans

tot besluit van de in commissie besproken
beleidsbrief Wonen 2012-2013

Stukken in het dossier:
1780 (2012-2013) – Nr: 1: Beleidsbrief
– Nr: 2: Verslag
– Nr: 3: Motie

verzendcode: REG

Het Vlaams Parlement,

- gehoord de bespreking van de beleidsbrief Wonen 2012-2013;
- gehoord het antwoord van Vlaams minister Freya Van den Bossche;
- gelet op:
 - 1° het grondwettelijke recht op wonen;
 - 2° de Vlaamse Wooncode, die een toegankelijke en kwaliteitsvolle dienstverlening inzake huisvesting en kwaliteitsvol wonen nastreeft;
 - 3° de behoefte aan professionaliteit en klantvriendelijkheid bij sociale verhuurkantoren;
 - 4° het Jaarverslag 2011 van de Vlaamse ombudsman waarin onder andere gewezen wordt op klachten betreffende het niet-nakomen van de – door sociale verhuurkantoren – gegarandeerde voordelen voor de private verhuurders;
 - 5° het ontoereikende aanbod van sociale huurwoningen; het groepspad grond- en pandenbeleid en de vaststelling dat de wachtlijsten van kandidaat-huurders voor een sociale woning spectaculair blijven stijgen;
 - 6° de vaststelling dat sociale huisvestingsmaatschappijen commerciëler worden en dus minder erop ingesteld zijn om de maatschappelijk zwakkeren te huisvesten, om financieel gezond te blijven;
 - 7° de woonzekerheid van de ‘probleemhuurder’ (psychisch, financieel en/of gerechtelijk verleden) in de sociale huisvesting die onvoldoende beschermd is door het huidige kaderbesluit Sociale Huur;
 - 8° de vaststelling dat de minister de zwakkeren uit de samenleving niet prioritair wil laten huisvesten in sociale woningen;
 - 9° de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad die tevens stelt dat sociale huisvesting gericht moet zijn op de doelgroep met de grootste behoeften;
 - 10° de straffeloosheid met betrekking tot domiciliefraude in de sociale huisvestingssector;
 - 11° het feit dat de private huurmarkt een noodzakelijke actor is om de Vlaamse huisvestingsproblematiek mee te helpen oplossen en dat er onvoldoende maatregelen genomen worden om de private verhuurder het vertrouwen te geven om (opnieuw) te investeren in de huisvestingsmarkt;
 - 12° de criteria die vandaag gehanteerd worden met betrekking tot het toekennen van een huurpremie en huursubsidie;
 - 13° het voorlopige karakter van de dotaties aan het Huurgarantiefonds en het feit dat procedures tot uithuiszettingen worden vermeden om de woonzekerheid van private huurders te verhogen;
 - 14° de beperkte opleidingen van de wooninspecteurs;
 - 15° het ontbreken van enige verwijzing naar verantwoordelijkheid in verband met woningkwaliteit in de Vlaamse Wooncode;
 - 16° de onduidelijkheid met betrekking tot het conformiteitsattest;
 - 17° het feit dat al meer dan 25% van de sociale huurders al een inkomen heeft dat boven het toegestane maximum ligt, en dat die trend – door verschillende maatregelen – voortgezet zal worden, waardoor de betere verdieners uiteindelijk in de sociale huursector terecht zullen komen en de zwakke huurders noodgedwongen hun plaats moeten zoeken op de private huurmarkt, wat op zijn beurt leidt tot grotere risico’s voor de private verhuurder;
 - 18° het feit dat de meeste Vlamingen er de voorkeur aan geven om te wonen in een eigen huis, maar dat de onbekendheid met een verzekering gewaarborgd wonen een drempel kan vormen om die droom waar te maken;
 - 19° de verplichting van een schuldsaldoverzekering bij een sociale lening, waardoor mensen met een medisch verleden niet, ofwel met veel extra inspanningen een sociale lening kunnen krijgen;

- 20° het feit dat de stijging van de vastgoedprijzen hoofdzakelijk te wijten is aan meer opgelegde overheidsreglementeringen en taxatie;
 - 21° de vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige nieuwbouwwoningen;
 - 22° het ontbreken van belangrijke gegevens over de verschillende aspecten van het woonbeleid;
- vraagt de Vlaamse Regering:
- wat het algemene woonbeleid betreft:
 - 1° te voorzien in een betere dataverzameling om zodoende het beleid degelijk te kunnen evalueren;
 - 2° snel duidelijkheid te verschaffen over de genomen beslissingen zodat de burgers tijdig en goed geïnformeerd worden over de impact van de beslissingen;
 - 3° de overheveling van de bevoegdheden en middelen inzake woonfiscaliteit grondig voor te bereiden;
 - 4° alle belangrijke woonactoren te betrekken bij de voorbereidingen van de bevoegdheidsoverdracht inzake de Woninghuurwet van het federale naar het Vlaamse niveau;
 - 5° de beleidsnota Wonen met Vlaams minister Lieten, bevoegd voor onder andere het armoedebeleid, af te toetsen en een oplossing te vinden voor de financieel zwakste (sociale) huurders;
 - wat de sociale verhuurkantoren betreft:
 - 6° de beroepskwalificatie voor werknemers van de sociale verhuurkantoren inhoudelijk af te stemmen op hetzelfde niveau als vergelijkbare erkende beroepen;
 - 7° correct en volledig te communiceren met de private eigenaars om ze op de hoogte te stellen van de voor- en nadelen met betrekking tot het verhuren via een sociaal verhuurkantoor;
 - wat de sociale woonsector betreft:
 - 8° de versnelde invoering van een algemene huursubsidie voor huurders die het financieel niet breed hebben, zonder er een verhuisvoorwaarde aan te koppelen;
 - 9° in afwachting van de inwerkingtreding van een billijk huursubsidiesysteem maximaal in te zetten op sociale huurwoningen;
 - 10° de middelen, uitgetrokken voor de bouw van sociale koopwoningen, en de ontwikkeling van sociale kavels te laten uitdoven;
 - 11° verder de aandacht te richten op het versneld wegwerken van de leegstand van sociale woningen;
 - 12° steden, gemeenten, OCMW's en kerkfabrieken aan te zetten tot een herbestemming van hun ongebruikte patrimonium;
 - wat de wachtlijsten voor een sociale woning betreft:
 - 13° prioritair aandacht te schenken aan de doelgroep met de grootste behoeften;
 - 14° te onderzoeken hoe de sociale huurwoningen optimaal benut kunnen worden, afhankelijk van de gezinssituatie van de sociale huurder;
 - 15° bijzondere aandacht te besteden aan het lot van de (kwetsbare) sociale huurder – ongeacht zijn of haar achtergrond – en hem of haar eenzelfde bescherming te laten genieten als de private huurder door een aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur;
 - 16° extra middelen uit te trekken voor de begeleiding van kwetsbare huurders;
 - 17° samen te werken met de federale overheid om zicht te krijgen op de buitenlandse eigendomssituatie van sociale huurders en sociale kopers;
 - 18° in samenwerking met de federale staatssecretaris, bevoegd voor de fraudebestrijding, een daadkrachtig beleid op poten te zetten om domiciliefraude tegen te gaan;
 - 19° het levenslang wonen voor sociale huurders af te bouwen, waardoor er een betere doorstroming van sociale huurders gerealiseerd wordt;

wat de betaalbaarheid van de eigen woning betreft:

- 20° verder stappen te ondernemen om de onroerende voorheffing op de eigen woning af te schaffen;
- 21° na te gaan of de hoge successie- en schenkingsrechten een belemmering zijn om te investeren in de private huurmarkt;
- 22° de registratierechten te verlagen tot het Europese gemiddelde;
- 23° in samenspraak met de Federale Regering ervoor te zorgen dat mensen met een medisch verleden gemakkelijker een sociale woonlening kunnen krijgen;
- 24° extra inspanningen te leveren om de verzekering gewaarborgd wonen bekender te maken bij het grote publiek;
- 25° de inkomensgrenzen voor een sociale lening te verhogen om op die manier meer mensen de mogelijkheid te geven een eigen woning aan te schaffen;
- 26° ligging als belangrijk criterium te hanteren om de geplande huiskorting te berekenen;

wat de betaalbaarheid van de huurwoningen betreft:

- 27° oog te hebben voor de betaalbaarheid van de verhuurder, waardoor het voor de verhuurder financieel interessant wordt om te investeren in huurwoningen; derhalve elke maatregel te toetsen aan de realisatie van een aanvaardbaar rendement;
- 28° de financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen beter af te stemmen op de kerntaak om kwetsbare huurders aan een woning te helpen;
- 29° de huurpremie inkomensgerelateerd te maken met de bedoeling mensen geen vijf jaar te laten wachten op een dergelijke premie;

wat de private woonsector betreft:

- 30° alle woonactoren te zien als evenwaardige partners en niet als concurrenten;
- 31° het eigendomsrecht inzake prijsbepaling te respecteren;
- 32° de bijdrage aan het Huurgarantiefonds blijvend van vrijwillige aard te laten en, indien de bijdrage alsnog verplicht wordt, ook de huurder verplicht te laten bijdragen;

wat de woningkwaliteit betreft:

- 33° de nodige aandacht te besteden aan goed gevormd en hooggekwalificeerd personeel;
- 34° oog te hebben voor het feit dat niet alle private eigenaars huisjesmelkers zijn, maar dat verhuurders in vele gevallen zelf het slachtoffer zijn van malafide huurders;
- 35° bijgevolg ook oog te hebben voor de oorzaken van de onbewoonbaarheid of ongeschiktheid van een pand en daarbij de intredende staat van bevinding als leidraad te gebruiken;
- 36° duidelijkheid te scheppen met betrekking tot het conformiteitsattest;
- 37° oog te hebben voor de hoge administratieve lasten in de vastgoedsector en de bestaande elektronische databanken open te stellen voor de vastgoedsector.

Patricia DE WAELE

Ulla WERBROUCK

Boudewijn BOUCKAERT

Lode VEREECK

Ivan SABBE

Peter REEKMANS