



Vlaams  
Parlement

vergadering **C15**  
zittingsjaar 2014-2015

Handelingen

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke  
Kansen

van 9 oktober 2014

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van de heer Joris Vandenbroucke tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector – 58 (2014-2015)	
VRAAG OM UITLEG van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de uitspraken van de minister met betrekking tot de aanwezigheid van hogere inkomens in de sociale huisvesting – 62 (2014-2015)	3
VRAAG OM UITLEG van mevrouw Michèle Hostekint tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de brandveiligheid van studentenkoten – 44 (2014-2015)	13
VRAAG OM UITLEG van mevrouw Katrien Partyka tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huursubsidie en gezinshereniging – 80 (2014-2015)	16
VRAAG OM UITLEG van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het sociaal woonpatrimonium, wat het energieverbruik betreft – 82 (2014-2015)	17

**VRAAG OM UITLEG van de heer Joris Vandenbroucke tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector – 58 (2014-2015)**

**VRAAG OM UITLEG van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de uitspraken van de minister met betrekking tot de aanwezigheid van hogere inkomens in de sociale huisvesting – 62 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** De heer Vandenbroucke heeft het woord.

**De heer Joris Vandenbroucke (sp-a):** Voorzitter, minister, collega's, ik ben blij dat we een discussie kunnen voortzetten die al in de plenaire vergadering werd gevoerd. Dat gebeurde met de nodige passies, het gaat immers over een onderwerp waarop de visies nogal uiteenlopend zijn. U hebt in het regeerakkoord aangekondigd dat u tijdelijke huurcontracten zult invoeren in de sociale huisvesting. Wij plaatsen daar een aantal serieuze kanttekeningen bij, wij zijn het er fundamenteel mee oneens.

U schermde met cijfers over mensen met sociale huisvesting die 'te veel' verdienen. De term 'te veel' is eigenlijk al niet helemaal correct. Vandaag zegt de regelgeving niet dat wie is ingestroomd met een inkomen onder de maximumgrens en op een later moment werk vindt of een hoger inkomen verwerft, de sociale woning moet verlaten. Het gaat om een contract van onbepaalde duur. Vandaag zijn er geen mensen die volgens de regels 'te veel' verdienen voor sociale huisvesting.

Ik meen ook niet dat het om veel mensen zou gaan, als ik tenminste goed heb begrepen wie u precies voor ogen hebt. Op een bepaald moment zei u dat er 12.000 mensen zijn die te veel verdienen. Dat getal moet dan slaan op degenen die net boven de inkomensgrens zitten. Ik heb u al meerdere bedragen horen noemen: 40.000 euro, 50.000 euro en 65.000 euro. Ik weet niet welke marge u precies voor ogen hebt, maar hoe hoger dat bedrag wordt, hoe kleiner het percentage huurders. Het gaat slechts over enkele procenten van het totaal aantal huurders in Vlaanderen. Ik vraag me dan ook af of het ernstig is om een dergelijke maatregel, die op zo weinig mensen slaat, voor te stellen als iets waarmee u de wachtlijsten zult verlichten.

De beste manier om de wachtlijsten op te lossen – de heer de Kort heeft dat deze zomer al duidelijk gezegd in Gazet van Antwerpen – is sociale woningen bijbouwen. Dat zal deze regering in kleinere mate doen dan de vorige Vlaamse Regering. U hebt namelijk beslist om het groeipad van het Grond- en Pandendecreet te verlengen. Dat is jargon om te zeggen dat er minder zal worden gebouwd, dat het afgesproken aantal zal worden gespreid in de tijd.

De minister-president gaf in zijn Septemberverklaring een heel eigenaardige motivering voor de tijdelijke huurcontracten. Hij sprak van een verbetering van de leefbaarheid van wijken door het laten doorstromen van mensen met een hoger inkomen. Dat lijkt me bijzonder vreemd. Ik vind het juist goed dat ook in sociale woonwijken sterke gezinnen wonen. Dat kan inspirerend zijn, dat kan de

sociale cohesie in een woonwijk versterken en daar heeft iedereen baat bij. Ik heb dus een aantal bedenkingen bij deze maatregel.

Het is misschien nuttig, minister, om wat meer duiding te geven bij wat u precies bedoelt. Vandaar mijn vraag om wat toelichting te geven bij de maatregel. Welk bereik hebt u voor ogen? Wat is de timing? Over welke mensen gaat het precies? Waar legt u de grens van al dan niet te veel verdienen? Kunt u me uitleggen op welke wijze een dergelijke maatregel de wachtlijsten zal verkleinen terwijl er minder zal worden gebouwd?

Kunt u aangeven hoe het laten doorstromen van de zogenaamde betere verdieners naar de private huurmarkt de leefbaarheid van de sociale woonwijken zal verhogen, zoals de minister-president suggereerde in zijn Septemberverklaring?

Er is ook het budgettaire effect. Een nuance die nogal eens verloren gaat, is dat mensen die meer verdienen, ook meer huur betalen. Het laten doorstromen van die mensen naar de private huurmarkt, zal bijgevolg een effect hebben op de huurinkomsten van de maatschappijen. Wat is dat budgettaire effect? Hoe denkt u dat te kunnen opvangen?

Als er dan mensen moeten doorstromen naar de private huurmarkt, is het nog maar de vraag of ze daar een goede en betaalbare woning zullen vinden. Iedereen weet dat de private huurmarkt vandaag, zeker in de onderste segmenten, kampt met een heel groot probleem van aanbod wat de verhouding van prijs en kwaliteit betreft.

**De voorzitter:** De heer de Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort (CD&V):** Voorzitter, minister, het regeerakkoord stelt inderdaad dat sociale huurwoningen ter beschikking zullen worden gesteld volgens tijdelijke huurcontracten. Als element bij die toewijzing wordt verwezen naar het inkomen van de bewoner. Het uiteindelijke doel moet zijn om de doorstroming te bevorderen naar de private markt en om sociale woningen ter beschikking te kunnen stellen aan de meest behoeftigen.

Tijdens het debat over de Septemberverklaring verwees u naar de aanwezigheid van huurders met een hoger inkomen in de sociale huursector. U had het over een steekproef bij vier huisvestingsmaatschappijen waaruit bleek dat er bij die vier maatschappijen 181 huurders waren met een inkomen van meer dan 50.000 euro. In een bepaalde maatschappij zou er zelfs een huurder zijn met een inkomen van 85.000 euro.

We willen daar wat nader op ingaan. In vergelijking met het maximale inkomen waarover een kandidaat-huurder van een sociale woning bij zijn of haar aanvraag mag beschikken, is dat natuurlijk een gevoelig verschil. Het maximuminkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 34.902 euro, te verhogen met 1951 euro per persoon ten laste.

Gedurende de looptijd van het huurcontract kan dit inkomen natuurlijk verhogen zodat dit voor een gezin met twee inkomens wel gevoelig boven de aanvankelijke inkomensgrenzen kan uitstijgen. Op zich is dat natuurlijk niet ongewoon, maar u beschouwde de 50.000 euro tijdens het debat over de Septemberverklaring blijkbaar als een soort magische grens voor het al dan niet verder kunnen huren van een sociale woning. U hebt alvast het debat geopend over de rol en de plaats van de sociale huisvesting. Het is vooral de vraag of het een vorm van huisvesting zal blijven waar tweeverdieners met een modaal inkomen nog in terecht zullen kunnen. Dit laatste was overigens een van de redenen waarom recent nog de inkomensgrenzen verhoogd werden.

U verwijst naar een steekproef bij een aantal huisvestingsmaatschappijen. Hebt u inmiddels dat onderzoek uitgebreid naar alle huisvestingsmaatschappijen? Zo ja, hoe groot is het aandeel huurders met een inkomen hoger dan de inkomensgrens ten opzichte van het totale aantal huurders? Is het niet zo dat het bij die hogere inkomens vaak gaat om huurders die op korte tijd van hun pensionering staan en bijgevolg weer op een lager inkomen zullen terugvallen? Is het in dergelijke gevallen wel aangewezen om die mensen het gevoel te geven dat ze niet thuishoren in de sociale huisvesting? Acht u de aanwezigheid van een beperkt aantal huurders met een hoger inkomen niet aangewezen in functie van de sociale vermenging in en het lokale draagvlak voor sociale woonprojecten? Hebt u al laten onderzoeken welke impact het vertrek van huurders met een hoger inkomen zou hebben op de inkomsten van de huisvestingsmaatschappijen?

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** In het regeerakkoord staat inderdaad dat er een aanpassing zal gebeuren van de levenslange contracten voor sociale huurders. Het is de bedoeling om in de toekomst te werken met tijdelijke huurcontracten. Daartoe moet het kaderbesluit Sociale Huur worden aangepast. Voor meer details is het nog wachten op de beleidsnota.

Minister, u hebt er in de zomer in een interview op gewezen dat het kaderbesluit Sociale Huur zal worden aangepast omdat u de hoge inkomens wilt aanpakken. Daarnaast vermeldde u nog twee andere zaken waarom een aanpassing nodig is: het aanpakken van overlast in bepaalde sociale woningen en het aanpakken van overbezetting in de sociale huisvesting. U kunt waarschijnlijk niet meteen concrete cijfers geven, maar het zou wel goed zijn om die te krijgen. Op die manier zijn we goed voorbereid als de aanpassing van het kaderbesluit aan de orde is en hebben we een duidelijk beeld van de omvang van de overlast en overbezetting.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, tijdens de Septemberverklaring is hier al pittig over gedebatteerd, en dat is ook nodig. Het staat ook duidelijk ingeschreven in het regeerakkoord. De uitspraken van de minister-president in dezen hebt u verkeerd opgevat. Ik heb de Handelingen er nog eens op nagelezen, maar daar kom ik straks op terug.

Als voormalig actief lid van deze commissie en als minister van Wonen heb ik er steeds voor gepleit dat de sociale voorzieningen die Vlaanderen ter beschikking stelt, terecht komen bij diegenen die ze echt nodig hebben. Dat is een belangrijk standpunt waarvoor ik altijd zal pleiten, of dat nu met de steun is van de oppositie of niet – liever wel, maar als dat niet kan, is er een meerderheid die het regeerakkoord heeft goedgekeurd.

Dit debat gaat niet enkel over mensen met te hoge inkomens, maar ook over het al dan niet invoeren van tijdelijke contracten en het afstappen van levenslange contracten zoals die nu gelden. We lopen op dat vlak achter op Brussel en Wallonië. Daar werken ze al een hele tijd met tijdelijke contracten. In het debat over de Septemberverklaring heb ik duidelijk gemaakt dat ik geen werkloosheidsval wil creëren. Het is niet omdat iemand van een uitkering leeft en plots een inkomen heeft uit arbeid en net een paar euro's meer verdient, dat hij uit een sociale woning zal worden gezet. Dat zou niet bevorderlijk zijn voor de tewerkstellingsgraad. Dat kan de bedoeling niet zijn.

Mevrouw Taeldeman vroeg naar een timing van de aanpassing. Naast het kaderbesluit Sociale Huur moet wellicht ook de Vlaamse Wooncode worden aangepast. Dat zal enige tijd vergen. Het is mijn doel om dit op 1 januari 2016

van kracht te laten gaan. Ik herhaal – en wil dat blijven doen totdat het duidelijk is – dat aan de huidige contracten niets verandert. De heer de Kort heeft erop gewezen dat het vaak gaat om mensen op iets oudere leeftijd vlak voor hun pensioen die op een lager inkomen zullen terugvallen. Voor hen verandert er niets. Dat zou contractbreuk zijn. Ik grijp dus niet in op lopende contracten.

Het zal wel zo zijn dat de nieuwe regelgeving zal ingaan hopelijk vanaf 1 januari 2016, met tijdelijke contracten en niet meer met levenslange contracten.

Ik heb ook altijd gepleit voor een goede sociale mix. Mevrouw Hostekint en anderen die zeer actief zijn geweest in de vorige legislatuur kunnen dat ongetwijfeld getuigen. Ik ben er niet van overtuigd dat je per definitie een goede sociale mix bereikt door gewoon hoge inkomens met lage inkomens te mixen. Je moet er vooral voor zorgen dat je een mix hebt van mensen die een inkomen uit arbeid hebben, mensen die een inkomen uit een uitkering hebben, mensen die elkaar begrijpen en dezelfde taal spreken waardoor er geen communicatie- en andere problemen ontstaan. Dat is mijn definitie van sociale mix: alle mensen de kansen geven, zonder per se naar het inkomen te kijken. Je kijkt wel naar: 'Wat doet de mens in zijn leven om aan een inkomen te geraken? Wat doet een persoon in zijn leven om met de taal die ons verbindt in Vlaanderen, in elke stad of gemeente, op een goede manier te overleven in een sociale huisvestingsblok of een aantal woningen?'

Mijnheer Vandembroucke, ik kom even terug op de uitspraken van de minister-president op de Septembeerklaring. Ik heb heel duidelijk gezegd dat ik het principe van tijdelijke contracten wil invoeren om twee redenen. De eerste is een betere doorstroming bewerkstelligen. De mensen met hoge inkomens die er nu wonen, nemen een plaats in van iemand die het zich niet kan permitteren om te huren op de private huurmarkt. Aan de huidige contracten zal niets veranderen, maar ik wil de doorstroming in de toekomst vlotter kunnen laten verlopen. De tweede reden is om iets te kunnen doen aan leefbaarheidsproblemen. Het is nu heel moeilijk om het contract van een huurder die bepaalde leefbaarheidsproblemen veroorzaakt, stop te zetten omdat er nu levenslange contracten zijn. Ik weet dat er nog een aantal addertjes onder het gras zitten in verband met de proefperiode enzovoort.

Als de minister-president heeft gewezen op de tijdelijke contracten die we gaan invoeren, had het enerzijds betrekking op de doorstroming en anderzijds op het verhogen van de leefbaarheid. Ik heb de twee nooit aan elkaar gekoppeld. Ik heb nooit gezegd – en de minister-president ook niet – dat door de mensen met hogere inkomens geen toegang meer te verschaffen of niet meer levenslang toegang te verschaffen tot de sociale huisvesting, de leefbaarheid wordt verhoogd. Het zijn twee afzonderlijke debatten die van elkaar moeten worden onderscheiden en die elk een legitieme bron hebben om tot deze beslissing te komen.

Wat ik heel belangrijk vind en hier nog niet ter sprake is gekomen, is het concept van de woonladder. Ik geloof daar echt wel in. We hebben er in het verleden ook al uitgebreid over gediscussieerd. Het concept van een woonladder bestaat erin dat een zwakke huurder terecht kan in een sociale voorziening die de overheid ter beschikking stelt en dat de net iets sterkere huurder doorstroomt naar de private huurmarkt zodat daar ook een versterking optreedt. Dat is nu net het concept van een woonladder, waar ik een absolute voorstander van ben.

Er zijn ook vragen gesteld of ik heb nagedacht over wat de financiële implicaties voor de huisvestingsmaatschappijen zouden kunnen zijn. In het regeerakkoord staat ook heel duidelijk dat we het kaderbesluit Sociale Huur op verschillende manieren en domeinen gaan aanpassen. Een van de mogelijkheden is het kunnen

differentiëren in de huurprijzen. Het is niet meer van deze tijd dat je in heel Vlaanderen dezelfde huurprijzen hanteert: wonen in Antwerpen is bijvoorbeeld duurder dan wonen in bijvoorbeeld Riemst. Enerzijds kan ik natuurlijk niet ontkennen dat mensen die boven de inkomensgrens zitten en die nu in een sociale woning wonen, inderdaad iets meer betalen, maar het zijn absoluut geen marktconforme prijzen. Die prijzen zijn geplafonneerd en zijn niet de prijzen die u voor dezelfde faciliteiten op de private huurmarkt zou betalen.

Ik denk dus dat de bezorgdheid over de financiële leefbaarheid van de SHM's terecht is en ik deel die bezorgdheid. Ik heb zelf het genoegen gehad om voorzitter te zijn van Woonhaven die niet echt in goede financiële papieren zit, maar het probleem van te veel mensen met te hoge inkomens stelt zich daar niet echt. Je kunt wel nagaan wat het differentiëren van de huurprijzen betekent. Je kunt ook optreden tegen wanbetalers: het veroorzaken van leefbaarheidsproblemen is voor mij niet enkel en alleen gelinkt aan het al dan niet veroorzaken van overlast, maar ook het systematisch niet betalen van de huur is een leefbaarheidsprobleem. Met het afschaffen van levenslange contracten hebben we dan ook een stok achter de deur.

Ik geloof nog altijd in het concept van de SVK's. Er is gevraagd hoe ik de private huurmarkt aantrekkelijker ga maken, ook voor de minderbedeelde mensen en de mensen die het net niet zo gemakkelijk hebben in onze maatschappij. Er is inderdaad een heel lange wachtlijst. Als ik me niet vergis, is er een wachtlijst met 105.000 gezinnen voor een sociale woning in Vlaanderen. Ik ga hier geen leugens vertellen, maar die wachtlijst zal alleen maar toenemen. We weten wat de demografische evolutie voorspelt voor 2030: de wachtlijst zal toenemen.

Ik vind het ook een illusie om te denken dat het alleen de overheid kan zijn die ervoor kan zorgen dat de wachtlijst inkrimpt. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid van enerzijds de overheid en anderzijds de private huursector die we moeten stimuleren om meer toegang te bieden aan die mensen die het net iets minder gemakkelijk hebben. Ik heb over de SVK's altijd gezegd: onbekend is onbemind. Ik denk dat je hen nog meer stimuli moet geven dan vandaag gebeurt.

En dan is er nog de huurwetgeving. De overdracht van de huurwetgeving sinds 1 juli 2014 biedt heel veel opportuniteiten.

In het verleden was er een scheefgetrokken evenwicht tussen de rechten van de verhuurders en die van de huurders. Ik blijf de rechten van de huurders heel belangrijk vinden, maar ik hamer ook op de rechten van de verhuurders, zodat die mensen kunnen worden gestimuleerd om hun woning met een zeker vertrouwen ter beschikking te stellen op de privéhuurmarkt.

Ik wil nu ingaan op de cijfers die tijdens de debatten in de plenaire vergadering aan bod zijn gekomen. Nu zijn de inkomensgrenzen afhankelijk van de gezinssituatie. Laten we nu gemakkelijks halve een samenwonend koppel nemen, met een maximuminkomen van afgerond 35.000 euro, dat kan worden aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste. Ik heb in de plenaire vergadering het voorbeeld van 50.000 euro gebruikt omdat ik vond dat ik niet moest afkomen met 40.000 euro omdat dat net iets te laag was. Als je 50.000 euro neemt, wil dat zeggen dat je al een gezin moet zijn met acht kinderen om geen te hoog inkomen te hebben. Ik moedig dat aan, gezinnen die acht kinderen willen hebben, maar dat is niet de doorsnee. Ik wil er geen karikatuur van maken en wel realistische cijfers gebruiken.

Ik heb dan een steekproef gedaan bij vier huisvestingsmaatschappijen om de percentages te kennen. Er werd gesuggereerd dat ik op basis van mijn steekproef een soort extrapolatie heb gedaan en zo tot een getal van 12.000 ben

gekomen. Neen, dat getal van 12.000 staat nu op de webstek van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Momenteel zijn er 12.000 mensen die boven de inkomensgrens van 35.000 euro zitten. Die 12.000 is 8,5 procent van het totale aantal huurders dat in de sociale huisvesting woont. Ik vind dat een behoorlijk hoog aantal.

Met die 12.000 is er ook rekening gehouden met de zeer specifieke gezinsamenstelling van de betrokkenen. Als het een alleenstaande betrof, werd er met de lagere inkomensgrens rekening gehouden. Was het een gezin met drie kinderen, dan werd er rekening gehouden met 35.000 euro plus drie maal 1950 euro.

De laatste dagen heb ik vastgesteld dat er een cijfer van 7500 mensen circuleerde. Er werd gezegd: Homans heeft het over 12.000 boven de inkomensgrens. Ja, ik zeg dat, maar blijkbaar zegt de VMSW dat ook, en ik ga ervan uit dat de VMSW over de juiste cijfers beschikt. Bepaalde mensen hebben het cijfer van 7500 in de media gegooid, maar die zijn vertrokken van 40.000 euro inkomensgrens. Inkomensgrenzen zijn wat ze zijn. Momenteel is de maximuminkomensgrens voor een samenwonend koppel 35.000 euro en geen 40.000 euro. Als je de groep tussen 35.000 en 40.000 euro schrapt, kom je aan een lager getal. De enige echte cijfers van alle mensen die momenteel boven de maximuminkomensgrens zitten, is 12.000 huurders, zijnde 8,5 procent van ons patrimonium dat nu wordt bewoond door mensen die eigenlijk niet meer zouden voldoen als ze zich vandaag zouden aanmelden bij een huisvestingsmaatschappij.

Sociale woningen blijven bouwen, moeten we dat doen? Ja, maar het is een illusie te denken dat het enkel een verantwoordelijkheid is van de overheid om dat te kunnen doen. We moeten de privéverhuurders meer betrekken en meer zekerheden geven om ook op die manier meer betaalbare woningen op de markt te brengen.

Het groeipad Grond en Panden wordt verlaagd. Dat heb ik tijdens het debat over de Septemберverklaring al gezegd, met de argumentatie dat het Grondwettelijk Hof bepaalde uitspraken heeft gedaan. In de afgelopen legislatuur hebben we het groeipad met drie jaar verlengd, van 2020 naar 2023. Wij doen dat nu opnieuw en gaan tot 2025. Het is belangrijk om realistische plannings te maken.

Ik hoop hier nu duidelijk te maken dat het niet mijn bedoeling is om te raken aan lopende contracten. Ik zal dat ook niet doen. Ik ben en blijf wel van oordeel dat de sociale voorzieningen terecht moeten komen bij de mensen die het echt nodig hebben. Mensen die het net iets beter hebben, moeten zich wenden tot de privéhuurmarkt, al dan niet met een steentje bijgedragen door Vlaanderen. We zullen er bij de evaluatie van de huurwetgeving rekening mee houden dat dat aanbod vergroot.

**De voorzitter:** De heer Vandenbroucke heeft het woord.

**De heer Joris Vandenbroucke (sp-a):** Minister, over één element heb ik geen duidelijke uitspraak gehoord van u, en dat gaat over wie u precies viseert. Enerzijds zegt u dat het getal 12.000 slaat op mensen die vandaag boven de maximuminkomensgrens zitten. Nadat ik heb geopperd dat u de woonzekerheid van een postbode die samenwoont met een halftijds werkende caissière toch niet gaat afnemen omdat ze 1000 euro per jaar te veel verdienen, hebt u beweerd dat dat inderdaad niet de bedoeling is. U zou een marge inbouwen van 15.000 euro. U hebt ook het getal 50.000 euro genoemd. Dan gaat het niet over 12.000 mensen, maar over 5000 of 6000 mensen, over enkele procenten dus. Het gaat dan ook niet over bestaande contracten, dat begrijp ik, het gaat over de toekomst. Feit is wel dat uw maatregel hoe dan ook gaat over een zeer klein percentage mensen in de sociale huisvesting. Maar u probeert dat wel te motiveren met uitspraken die



laten uitschijnen dat er duizenden woningen worden bezet door mensen die perfect in staat zijn om een woning te huren op de privéhuurmarkt, en dat is absoluut niet het geval als u het tabelletje van de VMSW bekijkt.

U hebt ook gezegd dat u de huurprijzen gaat differentiëren. U gaf daarbij het voorbeeld dat Antwerpen duurder is om te wonen dan bijvoorbeeld landelijk gebied. Is het dan de bedoeling om de huurprijzen in de centrumsteden te verhogen in vergelijking met landelijk gebied? Nochtans hebt u ook gezegd dat er net in een stad als Antwerpen zeer weinig mensen zijn die meer verdienen dan de maximuminkomensgrens. De huurders met de laagste inkomens wonen net in de centrumsteden. Gaat u daar dan de huurprijzen verhogen ten opzichte van de rest van Vlaanderen? Dat lijkt mij geen goede maatregel.

We hebben het groeipad inderdaad verlengd in de vorige legislatuur. Maar we hebben tegelijk beslist dat er zesduizend extra bescheiden woningen zullen worden gebouwd. Die beslissing heeft deze regering niet genomen. U verlengt het groeipad nogmaals. Er zal minder snel gebouwd worden, maar daar staat geen compenserende maatregel tegenover, wat dus een nettoafname betekent.

**De voorzitter:** De heer De Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort (CD&V):** Minister, bedankt voor uw antwoord. Het is van belang om na te gaan of we voor mensen die in een sociale woning wonen, het inkomen als enige criterium moeten nemen, en of er niet ook met andere zaken rekening moet worden gehouden. Ik heb zelf een steekproef gedaan en heb vaak vastgesteld dat mensen met hun gezin in een woning intrekken en, als de kinderen vervolgens de woning verlaten, heel graag in die sociale woning willen blijven wonen, ook vanwege het sociale netwerk dat ze daar hebben opgebouwd. We zitten daar met een problematiek die toch wat nader onderzoek vraagt.

Ik denk dat we uiteindelijk meer tot flexibel wonen zullen moeten komen. Dat beperkt zich niet louter tot de problematiek van sociale huisvesting, maar gaat ook over wonen in het algemeen. Iedereen stelt in zijn eigen gemeente wel eens vast dat senioren vaak in een te grote, niet aangepaste woning wonen. Als beleidsmakers moeten we nadenken hoe we op dat vlak een aangepast kader kunnen ontwikkelen.

U spreekt over die groep van 8,5 procent. Hebben die wel een alternatief op de private huurmarkt? Is er wel een voldoende beschikbaarheid van huurwoningen? Hoe zit het met de kwaliteit van huurwoningen op de private markt? Dat is een heel duidelijk probleem.

Tot slot mogen we ook niet voorbijgaan aan het feit dat heel wat ouderen vanwege een sociale problematiek hun kinderen opnieuw opvangen, bijvoorbeeld na een echtscheiding. Men zit dan inderdaad soms boven die inkomensgrens, maar daar blijkt dan ook wel een hele sociale problematiek aan verbonden te zijn.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp·a):** Minister, u verwees naar de objectieve cijfers, die op de website staan en die ik zelf had opgevraagd via een schriftelijke vraag. Uit die cijfers blijkt duidelijk dat het aantal mensen dat meer verdient dan die inkomensgrens, de afgelopen jaren heel sterk is gedaald. Dat blijkt ook als je de huisvestingsmaatschappijen daarover bevraagt. Zij klagen steen en been dat de populatie in de sociale huisvesting steeds armer wordt en dat de mensen die er vandaag wonen, steeds kwetsbaarder worden.

Op vijf jaar tijd is het aantal mensen dat meer verdient dan die maximum inkomensgrens gehalveerd. Denkt u niet dat die tendens zich zal voortzetten?

Dat zal uiteraard serieuze budgettaire consequenties hebben voor die sociale huisvestingsmaatschappijen.

De mensen die daar vandaag wonen en die meer verdienen dan die maximum-inkomensgrens, betalen natuurlijk ook, gerelateerd aan hun inkomen, een hogere huurprijs. U hebt gezegd dat die absoluut niet marktconform is, maar zij betalen vandaag wel degelijk de geschatte markthuurprijs. Ik weet niet waarom u dat in twijfel trekt. Mensen die vandaag boven die inkomensgrens zitten, betalen vandaag de geschatte markthuurprijs. Zij betalen dus wel een marktconforme huurprijs.

Als die inkomsten steeds lager zullen worden, zoals de tendens zich vandaag doorzet in de sociale huisvestingsmaatschappijen, betekent dat natuurlijk ook veel minder inkomsten voor die huisvestingsmaatschappijen. Zult u die tekorten dan bijpassen vanuit de overheid? Ik heb begrepen dat de budgettaire context niet van dien aard is dat er nog heel veel marge is. Zult u de tekorten die de sociale huisvestingsmaatschappijen steeds vaker zullen ondervinden, bijpassen vanuit de overheid? Of zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen het dan maar moeten oplossen door steeds hogere huurprijzen te vragen? U hebt zelf al verwezen naar gedifferentieerde huurprijzen. Betekent dit dat, om de tekorten van de steeds armer wordende populatie op te vangen, de sociale huisvestingsmaatschappijen de huurprijzen drastisch zullen moeten optrekken?

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**De heer Björn Anseeuw (N-VA):** Deze maatregel is een van de vele maatregelen die de nood moeten kunnen leningen op de sociale huurmarkt. Iedereen weet dat de nood bijzonder hoog is. Waar er nu honderd woningen te huur staan, staan er meer dan zeventig kandidaat-huurders te wachten.

Volgens collega Vandenbroucke is de oplossing sociale woningen bijbouwen. We moeten elkaar geen blaasjes verkopen, alsof dat de enige maatregel is die een oplossing kan bieden.

Mevrouw Hostekint haalt zelf aan dat de budgettaire context waarbinnen we vandaag moeten werken niet van dien aard is dat alles kan, laat staan eindeloos sociale woningen bijbouwen.

Dit is een goede maatregel, onderdeel van een pakket maatregelen, om de nood te lenigen. Dit hoeft ook niet louter als een negatieve maatregel te worden gepercipieerd. Al te vaak wordt het cliché opgehangen dat we mensen op straat zullen zetten. Dat is natuurlijk niet zo. Minister Homans heeft heel duidelijk gemaakt – en ik ben daar blij om – dat met deze maatregel voor de weg van de geleidelijkheid wordt gekozen. Enkel de nieuwe huurcontracten zullen onder deze maatregel vallen.

Bovendien is het ook een kwestie van emancipatie. De heer Vandenbroucke zegt dat we woningen moeten bijbouwen. Het moet evengoed mogelijk zijn om een beleid te voeren waarbij mensen sterker worden. Zo kunnen ze inderdaad doorstromen naar de private huurmarkt. Het is dus een positief verhaal. En de maatregel maakt deel uit van een pakket maatregelen, waaronder ook het activeren van de private huurmarkt. We laten de sociale verhuurkantoren meer hun rol opnemen en we herstellen het evenwicht tussen de rechten van de huurder en de verhuurder. Zo is de verhuurder voldoende gemotiveerd en ziet hij er voldoende brood in om zijn patrimonium te huur te stellen aan een grotere groep van mogelijke huurders.

Dit is een goede maatregel, onderdeel van een pakket maatregelen. Wij moeten dit niet voorstellen als een alleenzaligmakende maatregel. In deze materie bestaan geen alleenzaligmakende maatregelen.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mevrouw Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, zoals u weet, zijn wij een grote voorstander van tijdelijke huurcontracten. Wij vinden dat een heel sociaal beleid. Ik heb nooit begrepen dat de socialisten dergelijke asociale levenslange contracten bepleiten. Hoe kun je nu bepleiten, wanneer er 130.000 mensen op de wachtlijst staan, dat mensen die een inkomen hebben dat fel boven een bepaald inkomen ligt als het ware het recht hebben om in een sociale woning te zitten terwijl mensen in nood, die je tijdelijk niet kunt helpen doordat de wachtlijsten zes jaar duren, daar niet in mogen? Dat is een asociaal beleid, dat elke sociale mobiliteit in de weg staat. Ik begrijp dat niet. Het zou voor een socialist toch tot zijn ideologie moeten behoren om iemand in nood een tijdelijke oplossing te bieden, maar op het moment dat zijn situatie verbetert, moet hij toch ruimte laten aan mensen die het echt nodig hebben?

We zitten in Vlaanderen met een heel specifieke situatie: er zijn slechts 6 procent sociale woningen. Mocht dat 50 of 60 procent zijn, dan zou ik nog zo'n beleid kunnen verdedigen. Maar ik begrijp niet, mijnheer Vandenbroucke, dat u in een land met 6 of 7 procent sociale woningen die woningen geeft aan mensen die het niet nodig hebben. Ik ben ook voorstander van een beleid dat niets verandert aan de bestaande contracten omdat rechtszekerheid belangrijk is. Maar voor de nieuwe contracten is het toch normaal?

Mijnheer Vandenbroucke, bij de bestaande wetgeving is het vandaag zo dat als je meer gaat werken, je meer huur gaat betalen. Zo krijg je een dubbele huisvestingsval. Iemand die 1000 euro verdient, betaalt vandaag 220 euro huur. Als je 1500 euro verdient, moet je 360 euro huur betalen. Je zit dus met een dubbele huisvestingsval. Niemand zal nog gemotiveerd zijn om te gaan werken. Ik heb het, net zoals minister Homans, gecontroleerd. Ik vind dat de waarheid mag worden gezegd. 17 procent van de mensen in een sociale woning werkt nooit. Dat kun je die mensen niet kwalijk nemen want ze worden gemotiveerd om niet meer te werken. Als ze niet meer werken, wordt de huur verlaagd, meteen, drie maanden nadat hun situatie is veranderd.

Mijnheer Vandenbroucke, vandaag is er een sociaal beleid, dat sociale mobiliteit voorstelt. Dat is een goede zaak. Ik wil nog eens de definitie van een sociale woning duidelijk stellen, want de socialisten zijn die vergeten. Die definitie staat in het boek van Hubeau. Ik denk niet dat hij tot onze partij behoort. Hij zegt letterlijk, mijnheer Vandenbroucke: "Een sociale woning moet dienen voor iemand die geen normale huur kan betalen."

**De voorzitter:** Hartelijk dank, ik zie dat wij een gepassioneerde commissie tegemoetgaan.

Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, ik zal eerst antwoorden op de bijkomende vragen van de heer Vandenbroucke.

Ik heb u geduid waarom ik die 50.000 euro als voorbeeld heb genomen. Ik wilde niet verzeild geraken in een debat over het feit dat ik een samenwonend gezin zonder kinderen nam. Ik heb er acht kinderen bijgeteld om nooit in een debat te moeten belanden waarin zou worden gesteld dat ik daar geen rekening mee heb gehouden. Die 50.000 euro was geen fictieve grens die ik heb vooropgesteld. Het was gewoon een voorbeeld: een gezin met acht kinderen en twee ouders die samenwonen.

We moeten goed onderzoeken welke inkomensgrenzen goed zijn. Het is absoluut niet mijn bedoeling, en ik neem aan ook niet de uwe, om een werkloosheidsval te

creëren. We moeten goed bekijken waar we de grenzen leggen voor de nieuwe contracten. Is het mijn bedoeling om in de centrumsteden, waar inderdaad de meeste zwakkere profielen wonen, de huurprijzen te verhogen? Neen, uiteraard niet. Maar als ik zeg dat je bepaalde differentiaties kunt doorvoeren, heb ik het bijvoorbeeld ook over de patrimoniumkorting, wat in heel veel centrumsteden speelt. Gelet op de zeer slechte staat van het sociaal patrimonium in steden als Antwerpen, Gent en nog andere steden, kunnen de maatschappijen geen marktconforme prijzen vragen, of dezelfde prijzen die maatschappijen elders in Vlaanderen kunnen vragen omdat de staat van hun goed veel beter is.

Wij hebben in het regeerakkoord heel duidelijk gesteld dat wij ook het energetisch renoveren van ons oude patrimonium heel belangrijk vinden, naast het blijven bijbouwen van sociale woningen. Weliswaar niet met het pad dat we hadden vooropgesteld, maar dat we al in de vorige legislatuur verlaten hadden. Dat zal straks bij de vraag van mevrouw Taeldeman nog wel kort aan bod komen. Ik blijf dat heel belangrijk vinden.

Als je dat doet, kun je natuurlijk wel een differentiatie maken.

Het lijkt me redelijk logisch om, wat het energetisch renoveren betreft, te beginnen in de steden die een erg verouderd patrimonium hebben en waar ook de meest zwakke huurders wonen. Het gaat om mensen die nu veel meer betalen aan huurlasten dan aan eigenlijke huurgelden.

U verwees ernaar dat in de vorige legislatuur het groeipad met drie jaar is verlengd, maar tegelijkertijd met 6000 bescheiden woningen. Dat is waar, maar dat kost ons als Vlaamse overheid 0,0 euro. Het zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen die ze financieren. Het is niet zo dat de Vlaamse Regering daarvoor een vorm van subsidie geeft aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen. We hebben dat gewoon toegestaan, de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben daarop ingetekend. Ze kregen er geen financiële vergoeding voor en ze zullen die nu ook niet krijgen. Ik neem aan dat het enthousiasme nog altijd even groot zal zijn, de 6000 bescheiden woningen zullen er hopelijk ook komen. Vlaanderen had ter zake geen financiële verantwoordelijkheid.

Mijnheer de Kort, u hebt een nuttig punt aangebracht in het debat over de doorstroming. Los van de twee reeds aangehaalde problemen van de hoge-inkomensgrenzen en het niet kordaat kunnen aanpakken van de leefbaarheidsproblemen, is er nog een probleem met het levenslang contract. Zo zijn er de situaties van gezinnen met veel kinderen die twintig jaar geleden een ruime sociale woning kregen omdat ze daar toen absoluut recht op hadden. Nu voldoen ze misschien nog aan de inkomensvoorwaarden, maar ze wonen wel in een veel te groot huis. Momenteel hebben we geen stok achter de deur om die mensen te motiveren om eventueel naar een andere sociale woning te gaan. We willen ze niet per definitie onmiddellijk uit hun sociale woning zetten, maar nu kunnen we het alleen vriendelijk vragen. We kunnen niet zeggen: u mag niet langer met twee personen een huis met vijf, zes slaapkamers bezetten. Voor dat soort huis zijn de wachtlijsten veel langer dan voor kleine appartementen. Als we afstappen van de levenslange contracten, kunnen we dat wel zeggen. Blijven de mensen in aanmerking komen om in een sociale woning te wonen, dan zullen ze een aanbod krijgen dat aangepast is aan de huidige levensomstandigheden, niet meer aan de levens- en gezinsomstandigheden van twintig of dertig jaar geleden. Die mensen nemen in feite een plaats af van grote gezinnen die nu op de wachtlijst staan en wel nood hebben aan een grote woning.

U vroeg me ook of er voldoende alternatieven zijn voor mensen die naar de private huurmarkt moeten doorstromen. Ik kan de vraag eigenlijk ook helemaal omdraaien: zijn er momenteel voldoende alternatieven voor mensen die recht hebben op een sociale woning maar nu al vijf, zes of zeven jaar op een wachtlijst staan?

12.000 woningen, 8,5 procent van ons patrimonium, dat kan iemand hier misschien weinig vinden, maar ik vind dat niet weinig. Ik vind dat heel veel. Ik vind het ook heel jammer dat zulk groot aandeel van ons patrimonium niet terechtkomt bij de sociaal zwakkeren die ook geen alternatieven hebben.

Ik ben het wel met u eens, mijnheer de Kort, dat we de private huurmarkt moeten versterken. We moeten dat niet alleen doen via de SVK's door meer betaalbare woningen die ook aan sociale huurprijzen kunnen worden verhuurd op de markt te brengen, maar door tegelijkertijd ook veel meer eigenaars, veel meer verhuurders te blijven stimuleren en nog beter te stimuleren, om hun eigendom ook ter beschikking te stellen op die private huurmarkt. Op die manier kunnen we het concept van de woonladder, waar ik heel veel belang aan hecht, blijven garanderen.

**De voorzitter:** De heer Vandenbroucke heeft het woord.

**De heer Joris Vandenbroucke (sp.a):** Voorzitter, ik wil gewoon een opmerking maken over de heel eigenaardige rekenkunde van mevrouw Van Volcem. Ze zegt: "Waarom zou iemand met een uitkering van 1000 euro per maand die nu 200 euro huur betaalt, gaan werken voor 1500 euro als hij dan 360 euro huur moet betalen?" Iemand die gaat werken en 360 euro huur betaalt en 1500 euro verdient, houdt 1140 euro per maand over. Iemand die 1000 euro verdient en 200 euro huur betaalt, houdt 800 euro over.

Ik denk dat de mensen die zo hard op hun geld moeten letten, beter kunnen tellen dan u, mevrouw Van Volcem. *(Opmerkingen van mevrouw Mercedes Van Volcem)*

**De voorzitter:** De heer de Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort (CD&V):** Voorzitter, minister, we zullen ons wellicht niet beperken tot de gedachtewisseling vandaag, we zullen het debat waarschijnlijk kunnen voortzetten bij de bespreking van de beleidsnota. Ik kijk zeker en vast ook verder uit naar de wijze waarop een en ander gerealiseerd zal kunnen worden.

Flexibel wonen zullen we moeten zien als antwoord op de uitdagingen die zich stellen in de sociale huisvesting, maar ook erbuiten zullen we moeten nadenken over mogelijkheden.

Op mijn vraag of er alternatieven zijn, hebt u eigenlijk geen antwoord gegeven. Ik meen dat er op dit moment voor de betrokkenen geen alternatief is in de private sector. Dat is het grote probleem. Nu huren ze vaak bij een sociale huisvestingsmaatschappij aan 350 euro. Als ze op de private markt willen huren, gaat de prijs, zeker in steden, al in de richting van 800 euro. Bovendien moeten ze eerst een woning vinden, want er zijn te weinig huurwoningen beschikbaar.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van mevrouw Michèle Hostekint tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de brandveiligheid van studentenkoten**

**– 44 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a):** Voorzitter, minister, collega's, mijn vraag werd een aantal weken geleden al ingediend en had betrekking op een aantal krantenartikelen en op de undercoverreportage van het consumentenprogramma Volt waaruit bleek dat er in heel wat studentenkoten problemen zijn met de brandveiligheidsvoorschriften en de brandveiligheid. De berichten zijn al een aantal weken oud, maar wellicht is mijn vraag nog steeds actueel.

Volgens de preventiedienst van de Gentse brandweer bijvoorbeeld, voldoet 70 procent van de gecontroleerde gebouwen niet aan alle normen van brandveiligheid. In Antwerpen zijn de cijfers nog iets dramatischer: slechts 15 procent van de bijna 5000 gecontroleerde koten was volledig in orde met de brandveiligheidsvoorschriften. Er is al een verbetering, want bij de controles vorig jaar waren de resultaten nog slechter. Gelet op de dramatische gebeurtenissen van een paar jaar geleden, toen in Leuven twee studentes het leven lieten, kunnen we wat brandveiligheid betreft niet voorzichtig en niet streng genoeg zijn.

Om die reden is hier in het parlement het decreet goedgekeurd waardoor elke studentenkamer sinds dit academiejaar verplicht een rookmelder moet hebben. Er zijn dus al een aantal maatregelen genomen.

Het kwam hier al meermaals ter sprake dat het grote probleem met het brandveiligheidsbeleid is dat de bevoegdheden inzake het opleggen van de normen, nog heel erg verspreid zitten. Het is een gedeelde bevoegdheid van de federale overheid en Vlaanderen. Ook de gemeenten kunnen op het vlak van brandveiligheid een aantal normen vastleggen voor kamers en voor studentenkamers. Vaak zijn die in elke stad anders. Ook de controle blijft een stedelijke bevoegdheid.

Wegens die vele verspreide bevoegdheden heeft de vorige minister van Wonen op het einde van de vorige legislatuur het initiatief genomen om alle diensten en instanties bijeen te brengen om samen te zoeken naar een uniforme aanpak en om na te gaan of de bestaande normen en bepalingen inzake brandveiligheid voldoen.

Minister, bent u van zin om een initiatief te nemen om alle bevoegde instanties, de Vlaamse en de federale overheid, maar ook de brandweer en de vertegenwoordigers van de belangrijkste studentensteden, opnieuw samen te brengen om te bekijken of het reeds opgezette overleg kan worden gecontinueerd? Dan kan worden bekeken of een meer uniforme aanpak inzake normering en controle mogelijk is.

Zult u er bij de federale minister van Binnenlandse Zaken op aandringen om meer middelen ter beschikking te stellen en meer controles op brandveiligheid in studentenkoten door de brandweer te laten uitvoeren in het kader van hun preventieve opdracht, vooral nu de brandweershervorming daartoe de opportuniteit biedt?

Het sensibiliseren en het informeren van verhuurders en huurders lijkt in dezen eveneens een heel belangrijke opdracht. Zult u werk maken van een nieuwe sensibiliseringscampagne om te wijzen op het belang van veiligheid en brandveiligheid van studentenkoten?

**De voorzitter:** Mevrouw Brusseel heeft het woord.

**Mevrouw Ann Brusseel (Open Vld):** Voorzitter, minister, deze thematiek ligt me na aan het hart. De versnippering van de bevoegdheden voor het vastleggen van normering en controles op veiligheid is een uitdaging. Ik hoop dat u op dat vlak stappen vooruit kunt zetten.

Er zou een overaanbod aan studentenkoten zijn. Zijn dat allemaal koten die veilig en leefbaar genoeg zijn? Is er een overaanbod omdat er een pak koten zijn die studenten niet meer aanvaarden of waarvan de prijs-kwaliteit niet goed genoeg is?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Hostekint, ik heb nog fierheid over ons voorstel van decreet dat we op het einde van de vorige legislatuur met nog enkele andere collega's hebben kunnen laten goedkeuren. Dat was een erg goede maatregel. Het blijft jammer dat de bevoegdheden erg versnipperd zijn. Wil dat zeggen dat we onze eigen verantwoordelijkheid moeten ontlopen? Neen, natuurlijk niet.

Voormalig minister Van den Bossche heeft in maart 2014 een overleg georganiseerd met de belangrijkste studentensteden, de brandweer en het kabinet van de federale minister van Binnenlandse Zaken. Daar is afgesproken dat de gemeenten zouden nagaan welke zaken ze konden stroomlijnen en meer op elkaar konden afstemmen. Die coördinatie is toen in handen gegeven van de nog altijd bevoegde federale minister van Binnenlandse Zaken. Volgens onze gegevens is er nooit een tweede overleg geweest.

Mevrouw Van den Bossche heeft het goede initiatief genomen om de betrokkenen rond de tafel te brengen, maar het was de duidelijke taak van de federale minister om dat verder te zetten. Volgens onze informatie is dat niet gebeurd, maar misschien beschikt u over andere gegevens. Mijn toegang tot het kabinet van de huidige federale minister van Binnenlandse Zaken is niet zo goed. Misschien kan dat in de nabije toekomst verbeteren. Ik ga ervan uit dat ik niet meer met mevrouw Milquet zal moeten bellen.

Ik vind het jammer dat er met dit goede initiatief niets meer is gebeurd. Op het overleg van 24 maart 2014 heeft de brandweer aangegeven over heel weinig ruimte te beschikken om meer te kunnen doen op vlak van preventie. Daarom was het overleg dat door Binnenlandse Zaken moest worden georganiseerd, belangrijk. Zo moet onderzocht worden of de mogelijkheid bestaat om een soort vergoeding te vragen voor het afleveren van een conformiteitsattest. Dat is een van de mogelijkheden die de brandweer beter in staat stelt om een aantal zaken te kunnen doen.

Ik ben het absoluut met u eens dat we moeten blijven inzetten op sensibilisering. De uitzending van Volt daarover was goed omdat alle media-aandacht goed is. In Vlaanderen doen we al veel via folders en de duidelijke webstek. Ook de verplichte ingang van ons decreet op 1 oktober 2014 heeft de nodige media-aandacht gekregen.

Verder wacht ik af hoe de Federale Regering er zal uitzien. Ik zal niet aarzelen om de toekomstige federale minister van Binnenlandse Zaken op zijn of haar verantwoordelijkheid te wijzen en zo snel mogelijk een overleg te organiseren. Ik herhaal dat dit een zeer goed initiatief was van voormalig minister Van den Bossche.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het pleziert me dat u uw verantwoordelijkheid niet zult ontlopen. Ik ga ervan uit dat u met de nieuwe federale minister betere banden zult hebben en dat u die tot spoed zult kunnen aanmanen.

Mocht die aarzelen om initiatief te nemen, dan heb ik begrepen dat u dat zelf zult doen. U blijft inzetten op sensibilisering. Ik volg dit met veel interesse op en zal u er desgevallend aan herinneren.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van mevrouw Katrien Partyka tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huursubsidie en gezinshereniging – 80 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Minister, volgens de regelgeving kan een huurder een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen onder een aantal voorwaarden. Een van die voorwaarden betreft het verlaten van een inzake bezetting onaangepaste woning en is opgenomen in het ministerieel besluit van 10 juni 2014. Daarin wordt geëxpliciteerd dat de voorwaarde van onaangepastheid inzake bezetting alleen geacht wordt te zijn vervuld als de gezinsamenstelling in de huursubsidiewoning bij aanvang van de huur dezelfde is als de voorafgaande gezinsamenstelling in de verlaten woning, en dat alle eventuele gezinsleden minstens een jaar in de verlaten woning moeten hebben gewoond.

In gevallen van gezinshereniging kan zich een probleem stellen. Erkende vluchtelingen die in het vooruitzicht van een gezinshereniging een te kleine woning verlaten, komen niet in aanmerking voor een huursubsidie. Dat is niet alleen een risico, maar veroorzaakt bijna zeker een preciaire situatie.

Minister, acht u het aangewezen om daar rekening mee te houden in de beoordeling van dergelijke aanvraag?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, mevrouw Partyka, u hebt zelf al een aantal voorwaarden opgesomd om een huursubsidie te kunnen krijgen bij het verlaten van een te kleine woning. Zo moet iemand minstens een jaar in de woning hebben gewoond en de gezinsamenstelling bij de nieuwe woning moet gelijk zijn aan de samenstelling in de oude woning. Dat is een heel belangrijk element in dit debat.

We hebben aan de bevoegde administratie gevraagd of deze mogelijkheid in het verleden is onderzocht. De VVSG heeft in 2008 problemen gesignaleerd, maar gezinshereniging zat daar niet bij. Op 21 maart 2014 heeft de vorige Vlaamse Regering beslist om met een aantal suggesties van de VVSG rekening te houden in het gewijzigde huursubsidiebesluit. We hebben geen uitzondering gemaakt voor gezinsherenigingen vanuit het principe van het gelijkheidsbeginsel. Je kunt niet voor één categorie een uitzondering maken. Als we dat al zouden willen, dan kunnen we dat trouwens niet eens. Ik vind het trouwens persoonlijk niet opportuun.

Bij de vastlegging van het nieuwe huursubsidiebeleid hebben we gehandeld vanuit twee standpunten. Ten eerste hebben we de criteria zo bepaald om misbruiken tegen te gaan, bijvoorbeeld om te vermijden dat iemand bewust in een te kleine woning gaat wonen om dan meteen een huursubsidie aan te vragen. Daarom is de gezinsamenstelling erg belangrijk. Ten tweede, als de gezinsamenstelling zou mogen veranderen – dat is wat u eigenlijk vraagt –, kan dat betekenen dat een gezin met kinderen aanspraak zou kunnen maken op een huursubsidie als de kinderen de woning verlaten. Dat lijkt me absoluut geen goed uitgangspunt.

Ik ben vastbesloten om vast te houden aan het huursubsidiebesluit dat in maart 2014 is gewijzigd en goedgekeurd. We mogen geen uitzonderingen maken voor



bepaalde groepen omdat we het gelijkheidsbeginsel dan echt met de voeten zouden treden.

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Er is uiteraard niets tegen criteria om misbruiken uit te sluiten, dat is perfect te begrijpen. Het is natuurlijk wel zo dat u per definitie erkende vluchtelingen uitsluit wegens de specifieke situatie in het kader van een gezinshereniging omdat de samenstelling natuurlijk niet dezelfde kan zijn als er nog geen gezinshereniging is gebeurd. Het betekent dat erkende vluchtelingen pas een aanvraag kunnen doen op het moment dat het gezin herenigd is, op het moment dat ze hier al lang wonen, waarschijnlijk in een precaire situatie en dat is jammer.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik heb eigenlijk weinig toe te voegen aan wat ik al heb gezegd. Ik wens geen uitzondering te maken voor een welbepaalde groep en ik voer het huursubsidiebesluit van maart 2014 uit zoals het nu is.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het sociaal woonpatrimonium, wat het energieverbruik betreft – 82 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020, kortweg ERP 2020, streeft ernaar om tegen 2020 geen woningen meer te hebben met enkele beglazing, zonder dakisolatie of met weinig energiezuinige verwarmingssystemen. Dit geldt ook voor het sociaal woningpatrimonium.

Om een zicht te krijgen op de situatie van het sociaal woningpatrimonium, voerde de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) in 2010 een grootschalige patrimoniumenquête uit en verzamelde zo cijfergegevens inzake de energetische kenmerken van de sociale woningen.

Er zijn heel wat nieuwe mensen in deze commissie, dus is het misschien nuttig om de resultaten van die enquête even te vermelden. Uit deze enquête bleek dat ongeveer de helft van de bestaande sociale woningen een of meerdere ingrepen zou moeten ondergaan om te voldoen aan de doelstellingen van het ERP 2020. Als het ambitieniveau in dit actieplan hoger wordt gesteld dan het vervangen van enkele beglazing, het isoleren van niet-geïsoleerde daken en het vernieuwen van oudere verwarmingsinstallaties met een beperkt rendement, dan zullen de cijfers nog verhogen. Ongeacht de uiteindelijk gehanteerde conformiteitseisen, is het nu al duidelijk dat het energetisch upgraden van het sociale woningenbestand een grote uitdaging is.

Minister, ik had graag eens gepolst naar de stand van zaken van het ERP. Het is nu oktober 2014, het is dus bijna vier jaar geleden dat deze enquête werd uitgevoerd. Het zou interessant zijn om het de volgende vijf jaar nauwgezet op te volgen.

Minister, hebt u er een zicht op in welke mate de aanwezigheid van enkele beglazing, geen dakisolatie en weinig energiezuinige verwarmingssystemen in het sociaal woonpatrimonium geëvolueerd is sinds de patrimoniumenquête van 2010? Wat zijn de meest opmerkelijke gegevens in deze? Voldoet dit aan uw verwachtingen? Zo nee, welke conclusies trekt u hieruit? Plant u concrete maatregelen om het aantal sociale woningen met enkele beglazing, zonder dakisolatie of met weinig energiezuinige verwarmingssystemen terug te dringen? Zo ja, welke en op welke termijn?

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mevrouw Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, tijdens de voorbije legislatuur werd het probleem goed in kaart gebracht. Er is 3 miljard euro nodig om het totale patrimonium van de sociale huisvesting te renoveren. Er zijn 25.000 woningen die een bijna volledige renovatie moeten ondergaan. Die twee elementen sloppen dus een groot deel van het budget op.

Wat zien we vandaag? De slechte woningen worden gesloopt. Ik heb er jaarlijks vragen over gesteld. Minister, hebt u er een zicht op hoeveel slechte sociale woningen er in de voorbije legislatuur zijn gesloopt? Als men aan de ene kant woningen sloopt en er aan de andere kant meer wil, dan zijn er natuurlijk nooit genoeg.

Mevrouw Van den Bossche – en u was ook lid van deze regeringscoalitie – beloofde een aantal quick wins. Die quick wins hadden een hele nobele bedoeling omdat mensen met een laag inkomen die een slecht geïsoleerde sociale woning huren, de prijs van de elektriciteit het beste voelen. Als het een prioriteit van de Vlaamse Regering is om sociale woningen met quick wins energiezuinig te maken, dan is dat een goede zaak.

Ik vraag me af of het niet mogelijk is om de hele slechte woningen die bijna moeten worden heropgebouwd, te koop aan te bieden aan de meest kwetsbare groep, met een renovatieovereenkomst. Als een sociale woning vandaag gemiddeld ongeveer 160.000 euro kost en een renovatie bijvoorbeeld 90.000 euro zou kosten, dan zou je die woning kunnen aanbieden voor 70.000 euro. De intrest vandaag is bijna 0 procent. Is het dan niet mogelijk om bij de meest zwakke groep de koop van die sociale woning te stimuleren? Het is volgens mij een grote vorm van sociale mobiliteit: men stuurt hen een simulatie van de koop van hun sociale woning. Vandaag maken slechts tweehonderd mensen per jaar gebruik van het kooprecht. Voor de meeste zwakkeren betekent eigenaar worden sociale mobiliteit omdat je een woning verwerft, ook voor de komende generaties.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, ik zal u een aantal gegevens schriftelijk bezorgen. Ik heb een aantal tabellen bij, maar ik denk dat het redelijk saai is om ze helemaal voor te lezen. Ik zal dus in grote lijnen op uw vragen antwoorden.

U hebt zelf al naar de patrimoniumenquête verwezen die in de loop van 2013 is uitgevoerd. Ik kan u al wel de meest opvallende tendensen geven. Tussen 2010 en 2013 is het globale aandeel conforme woningen gestegen van 52 procent naar 60 procent, wat op zich goed is, maar alles kan natuurlijk beter. Er is wel een heel groot verschil tussen huizen en appartementen. Wat de huizen betreft, voldeed 45 procent in 2010 aan de doelstellingen. In 2013 is dat gestegen tot 55 procent. Het aandeel woningen met nog enkel glas verminderde van 28 naar 21 procent. Het aandeel woningen zonder dakisolatie daalde van 38 naar 30 procent. Het aandeel woningen zonder hoogrendementsverwarmingssysteem daalde slechts beperkt van 21 naar 19 procent. De overblijvende woningen zijn

hoofdzakelijk nog uitgerust met kachels of met elektrische verwarming. De premies voor het vervangen van een kachel en een elektrische verwarming werden tot op heden slechts sporadisch aangevraagd. Dat heeft natuurlijk ook te maken met het feit dat SHM's, wanneer ze grote renovatieprojecten plannen, liever alles in één keer aanpakken.

Appartementen scoren beter dan huizen. Het aantal conforme appartementen ging van 60 naar 65 procent tussen 2010 en 2013. Dat is een minder steile evolutie dan bij de woningen. Maar voorheen scoorden appartementen al beter. Dan lijkt me dat nogal logisch.

Waarom is dat zo bij appartementen? Omdat er pas sinds 2011 een premie wordt toegekend voor de vervanging van enkel glas. Voorheen was dat enkel van toepassing voor woningen. Een gevel isoleren is gemakkelijker voor een woning dan voor appartementen, omdat je dat best doet voor alle appartementen van een blok tegelijk. Je kunt dat wel apart doen, maar financieel is het niet aan te raden, en praktisch is het ook niet. De SHM's hebben aangegeven dat ze dat zeker zullen meenemen bij algemene renovaties, als hun financiële situatie dat toelaat.

Dakisolatie bij appartementen heeft alleen een groot effect op de dakappartementen en minder op de appartementen die eronder zitten. Je moet dus een differentiatie maken tussen welke technieken je gebruikt bij woningen en welke technieken bij appartementen.

We mogen concluderen dat er op heel korte termijn een grote verbetering is gebeurd. Toch kunnen we nog bepaalde zaken verbeteren. We hebben nu opnieuw aan de SHM's gevraagd om de actuele stand te geven. Het is belangrijk om dat op regelmatige basis te monitoren. We verwachten die resultaten eind februari 2015.

We hebben in de nieuwe enquête aan de SHM's gevraagd naar de aard van werken die ze plannen, om een duidelijke timing op hun planning te zetten en een realistische raming op te geven over de spreiding over de jaren heen. In die enquête hebben we ook gepeild naar het potentieel van na-isolatie. Je kunt natuurlijk bepaalde isolerende werken hebben uitgevoerd, maar je kunt ook verder gaan met na-isolatie, bijvoorbeeld van spouwmuren.

Ik blijf het heel belangrijk vinden dat we ons sociaal woonpatrimonium energiezuinig maken. Het blijft zeer contradictorisch, maar in verouderde blokken in grootsteden betalen mensen meer voor huurlasten dan voor werkelijke huurgelden. Dat moeten we rechtzetten. De energiefactuur is voor iedereen zwaar, voor ons, voor iemand die op de reguliere arbeidsmarkt is tewerkgesteld, maar zeker voor iemand die in een sociale woning woont en met een heel beperkt inkomen moet rondkomen. Voor die persoon kan een energiefactuur heel zwaar doorwegen. Daar moeten we vol op blijven inzetten, en dat is ook onze bedoeling.

Dan zijn er ook nog premies die in het verleden zijn uitgewerkt, bijvoorbeeld de premies van de netbeheerders. Met de steun van de Vlaamse overheid hebben die een belangrijke stimulans betekend. De aanvragen in het kader van het Vlaams Klimaatfonds beginnen nu pas op gang te komen. We verwachten daar wel een toename, en zo zullen we de energie-efficiëntie een klein beetje kunnen verbeteren. Ik blijf subsidiëring via premies heel belangrijk vinden. Maar het is ook een kwestie van prioritisering, van wat je eerst wilt doen binnen het sociaal woonbeleid. We moeten beide doen, maar ook voldoende aandacht geven aan het energetisch renoveren. We zullen moeten blijven bijbouwen, maar het is een gedeelde verantwoordelijkheid om woningen ter beschikking te stellen, niet alleen van de overheid maar ook van de privé-huurmarkt.

Mevrouw Taeldeman, ik zal u alle cijfers, grafieken en percentages bezorgen. Mevrouw Van Volcem, u vroeg nog hoeveel woningen er zijn gesloopt. Dat kan ik nu niet zeggen. Ik zou een wilde gok kunnen doen, maar iets in mij zegt dat dat niet verstandig is. Ik kan u dat cijfer overmaken. Anders moet u een schriftelijke vraag stellen, en dan kunt u al die informatie krijgen. Het lijkt me niet verstandig om daar nu met de natte vinger een antwoord op te geven.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord en voor alle gegevens die u me zult bezorgen.

De conclusie is duidelijk dat er in drie jaar tijd vooruitgang is geboekt voor het energiezuiniger maken van de sociale woningen in Vlaanderen. Er is een lichte stijging op dat vlak. Ik heb ook begrepen dat de cijfers die u me gaat bezorgen, een update zijn, maar dat het de bedoeling is dat de VMSW een nieuwe enquête zal uitvoeren om het patrimonium opnieuw in kaart te brengen, en dat we de resultaten daarvan mogen verwachten eind februari 2015. Ik zal dat goed in de gaten houden en zal er dan opnieuw een vraag over stellen. Misschien kan het worden geagendeerd in de commissie zodat we van de VMSW een voorstelling krijgen van de nieuwe resultaten van de patrimoniumenquête.

Minister, u wilt ook het evenwicht behouden. We hebben twee grote uitdagingen. Hoe kunnen we enerzijds het groeipad Grond- en Pandenbeleid realiseren tegen 2025? Elke stad en gemeente moet een bijkomende inspanning doen om sociale woningen te bouwen. Dat zullen we goed moeten opvolgen. Anderzijds is er het energiezuinig maken van het bestaande woonpatrimonium. U hebt aangegeven dat u dat ook heel belangrijk vindt.

Minister, iets is me nog niet helemaal duidelijk. In de vorige legislatuur heeft voormalig minister Van den Bossche beslist dat als men vanaf 1 januari 2015 een woning verhuurt zonder dakisolatie, de inspectie woonkwaliteit daarvoor strafpunten kan toekennen. Vanaf 2020 is het de bedoeling om de regels nog te verstrengen en de verhuur van woningen zonder dakisolatie te verbieden. Is die regelgeving ook van toepassing voor sociale woningen?

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mevrouw Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, in het verleden heb ik elk jaar een schriftelijke vraag gesteld over hoeveel woningen er werden gesloopt. U hebt daar totaal geen antwoord op gegeven. Deze bezorgdheid moet u meenemen, omdat dat niet in kaart wordt gebracht. Ik wil u vragen om dat wel te doen, want het is heel belangrijk. Het heeft geen nut om te zeggen dat u er zo veel hebt bijgebouwd, als u er evenveel of meer afbreekt.

Voormalig minister Van den Bossche was absoluut geen voorstander van het stimuleren van de koop. Ik heb dat in de commissie dikwijls herhaald, hoewel ik dat wel een echte vorm van sociale mobiliteit vind. Ik vraag me af of de sociale huisvestingsmaatschappij aan de zittende huurder geen simulatie kan sturen, met de volgende mededeling: vandaag betaalt u zoveel, met de lage rente van vandaag zou u de woning eventueel kunnen kopen. Dat heeft als voordeel dat je een oplossing hebt voor de doorstroom, en dat je met nieuwe middelen nieuwe mensen kunt helpen die recht hebben op een sociale woning en op de wachtlijst staan.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, u had nog een vraag over de maatregel dat je vanaf 1 januari 2015 bepaalde strafpunten kunt krijgen als je

geen dakisolatie hebt. Dat gaat over private huur. Je kunt strafpunten krijgen in het kader van je conformiteitsattest.

Je kunt natuurlijk ook in sociale woningen werken met conformiteitsattesten, maar zoals het nu van toepassing zal zijn in de private huur, brengt dat met zich mee dat je woning onbewoonbaar verklaard wordt zodra je vijftien strafpunten hebt. Ik weet dus niet of het de bedoeling kan zijn om dat door te trekken naar de sociale woningen. We mogen er niet voor zorgen dat we onbewoonbare sociale woningen hebben. We moeten kwaliteitsvolle sociale woningen ter beschikking stellen. We moeten vooral blijven inzetten op renovaties, op het energetisch renoveren van de sociale woningen.

Ik kan u nu in elk geval nog niet zeggen of wij van plan zijn om die regeling, die vanaf 1 januari 2015 op de private huurmarkt zal gelden, door te trekken naar de sociale woningen.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Het was ook niet mijn vraag om dat door te trekken. Mijn vraag was gewoon waar er een verschil zit tussen het sociale woonpatrimonium en de private huurmarkt.

**Minister Liesbeth Homans:** Die wet is enkel geldig op de private huurmarkt.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.