



Vlaams
Parlement

stuk **135** (2014-2015) – Nr. 5
ingediend op 11 december 2014 (2014-2015)

Beleidsnota

Wonen

2014-2019

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door de heer Jelle Engelbosch

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, mevrouw Nadia Sminate;

de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;

de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;

mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;

mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet, de heer Herman Wynants;

de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;

de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;

de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;

mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

Stukken in het dossier:

135 (2014-2015) – Nr. 1: Beleidsnota

– Nr. 2 t.e.m. 4: Moties

INHOUD

I.	Toelichting van de beleidsnota door mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoede-bestrijding	4
1.	Omgevingsanalyse	4
2.	Strategische en operationele doelstellingen	5
2.1.	Een actief grond- en pandenbeleid voeren.....	5
2.2.	Stimuleren van eigendomsverwerving	6
2.3.	De private huurmarkt versterken	7
2.4.	Optimaliseren van de sociale huurmarkt	8
2.5.	Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming	11
2.6.	Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	12
2.7.	Een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	12
II.	Vragen van de commissieleden.....	13
1.	Vragen van de heer Jelle Engelbosch	13
2.	Vragen van de heer Joris Vandenbroucke	14
3.	Vragen van mevrouw An Moerenhout	16
4.	Vragen van de heer Björn Anseeuw	17
5.	Vragen van mevrouw Mercedes Van Volcem	17
6.	Vragen van mevrouw Gwenny De Vroe	19
7.	Vragen van mevrouw Katrien Partyka	19
8.	Vragen van mevrouw Valerie Taeldeman.....	22
9.	Vragen van mevrouw An Christiaens	23
10.	Vragen van mevrouw Griet Coppé	24
11.	Vragen van de heer Dirk de Kort.....	24
12.	Vragen van mevrouw Katrien Schryvers.....	25
13.	Vragen van de heer Lorin Parys	25
III.	Antwoord van de minister	25
IV.	Repliek van de commissieleden en bijkomend antwoord van de minister....	32
1.	Repliek van de heer Joris Vandenbroucke.....	32
2.	Repliek van mevrouw Griet Coppé.....	33
3.	Repliek van de heer Jelle Engelbosch.....	33
4.	Repliek van mevrouw An Christiaens	34
5.	Repliek van mevrouw Valerie Taeldeman	34
6.	Repliek van mevrouw Katrien Partyka.....	34
7.	Repliek van de heer Björn Anseeuw.....	35
8.	Repliek van mevrouw Michèle Hostekint.....	36
9.	Repliek van de heer Dirk de Kort.....	36
10.	Bijkomend antwoord van de minister.....	36
	Gebruikte afkortingen	40

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 6 en 13 november en op 4 december 2014 de beleidsnota Wonen 204-2019 van mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

I. Toelichting van de beleidsnota door mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

1. Omgevingsanalyse

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat de demografische evolutie een belangrijke factor is inzake beschikbaarheid van woningen. De bevolking blijft aangroeien. Tegelijkertijd zet ook de gezinsverduunning zich door. De laatste tien jaar was er immers een daling van 2,44 naar 2,35 personen per gezin. Het aantal huishoudens is tussen 2001 en 2011 met elf procent toegenomen. Tussen 2015 en 2020 zullen er nog eens 93.000 gezinnen bijkomen.

Het aandeel van de appartementen is gestegen met 32 percent tussen 2003 en 2013. Deze woonvorm kende de sterkste stijging. Dat heeft natuurlijk te maken met de reeds geciteerde gezinsverduunning. Het aantal halfopen en open bebouwingen is in diezelfde periode met 8 percent gestegen. Er is ook een stijging van het aantal bouwvergunningen. Tussen januari en april 2014 zijn er 10.469 nieuwe bouwvergunningen voor residentiële gebouwen uitgereikt. Dat is 79 percent meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Eén oorzaak hiervan is de toepassing van een strengere EPB-normering of energieprestatieregelgeving, voor bouwaanvragen vanaf 1 januari 2014. Daardoor werden de gemeenten geconfronteerd met een hoger aantal bouwaanvragen eind 2013.

De prijs van de bouwgrond per vierkante meter is tussen 2003 en 2013 gestegen met 60 percent boven de inflatie. De eigendommen van de oudere generaties vormen een belangrijk pijnpunt. Het is goed dat mensen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen wonen. Deze woningen zijn echter vaak van mindere kwaliteit. Bovendien worden ze doorgaans niet optimaal benut want het betreft vaak grote woningen waar weinig mensen wonen. Zo gaat er een grote wooncapaciteit verloren.

Inzake betaalbaarheid merkt de minister op dat de vastgoedprijzen de laatste tien jaar sterk gestegen zijn. De prijzen van de woonhuizen stegen gemiddeld met 67 percent en die van de appartementen met 54 percent. Tussen 2003 en 2008 was er een sterke stijging van de prijzen, namelijk met 57 percent voor de huizen en met 42 percent voor de appartementen. Tussen 2009 en 2014 was er een mildere stijging, namelijk met 6,5 percent voor de huizen en met 8 percent voor de appartementen. Er zijn uiteraard grote regionale verschillen. De hoogste prijzen vindt men in de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, in de kuststreek en in de Vlaamse rand rond Brussel en dit zowel voor de grond als voor de woningen. Het aandeel eigenaars daalt licht, maar er zijn nog altijd veel meer eigenaars dan huurders.

Tussen 2005 en 2013 zijn de huurprijzen met een percent gestegen boven de inflatie. De stijging is sterker voor de kleinere wooneenheden en voor de laagste inkomensgroep. De woonquote – het aandeel van de woonuitgaven in het gezinsbudget – is sterk gestegen. Bij het aangaan van een woonlening gaat men er altijd van uit dat men maximaal een derde van het gezinsinkomen mag uitgeven aan wonen. Er zijn echter veel gezinnen waarvan de woonquote meer dan 30 percent bedraagt. Deze evolutie is het sterkst in de huursector. Meer dan

de helft van de mensen die privaat huren, zit boven de woonquote van 30 percent. Dit is een alarmerende tendens.

2. Strategische en operationele doelstellingen

2.1. Een actief grond- en pandenbeleid voeren

2.1.1. Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie

Een actief grond- en pandenbeleid is nodig om de beschikbare ruimte in een duurzame beleidsvisie in te schakelen. Dat impliceert de uitvoering van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009. Op 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof in twee vernietigingsarresten echter een aantal bepalingen uit dit decreet vernietigd. Daardoor moet onder andere een oplossing worden gevonden voor de mogelijke schadeclaims, bijvoorbeeld voor de afkoopsom van 50.000 euro die de ontwikkelaar diende te betalen per niet-gerealiseerde sociale woning.

In de vorige regeerperiode werden de objectieven inzake sociale huur al verlengd naar 2023. Het nieuwe regeerakkoord bepaalt dat ze verder zullen worden verlengd naar 2025. De objectieven betreffende sociale koop en sociale kavels blijven wel behouden op 2020. In 2014 werd de eerste fase van de tweede voortgangstoets uitgevoerd: het meten van het sociaal woonaanbod conform het Monitoringbesluit. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen onderzoekt welke gemeenten al dan niet aan de norm voldoen. De resultaten van deze meting kunnen worden voorgelegd aan de commissie.

Het is ook belangrijk om beschikbare bouwgronden te activeren. De lokale besturen moeten aangemoedigd worden om publieke en semi-publieke gronden in kaart te brengen en aan te wenden, onder andere voor sociale huisvesting. Het bescheiden woonaanbod moet uitgebouwd worden. De regering zal het engagement van de 6000 bescheiden woningen verder nakomen. Dit zal ook aan bod komen bij de evaluatie van het Grond- en Pandendecreet.

Het bestrijden van leegstand en verkrotting moet overgeheveld worden naar de lokale besturen. Zo kan men niet alleen de autonomie van de lokale besturen versterken, maar ook het systeem performanter maken. Het lokale bestuur kan dat veel efficiënter doen omdat het dichterbij de burger staat. Met het systeem van sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden kan men niet alleen leegstand en verkrotting tegengaan, maar ook meer woningen aan een sociale huurprijs op de markt brengen. Dit systeem wordt nog te weinig gebruikt. Op dit vlak kan Vlaanderen een voorbeeld nemen aan bepaalde steden.

2.1.2. Een betaalbare woning in eigen streek bevorderen

Het luik Wonen in eigen streek is vernietigd door een arrest van het Grondwettelijk Hof. Daarom wordt er nu een aangepaste regeling uitgewerkt.

Het decreet van 31 januari 2014 regelt de overdracht van de bevoegdheid van Vlabinvest van het Vlaams Gewest naar de provincie Vlaams-Brabant. Dit najaar zal de minister nog een besluit voorleggen aan de Vlaamse Regering om die overdracht te definitief te regelen. De overdracht van ongeveer 700.000 euro van Vlabinvest was al geregeld in de begrotingscontrole van 2014.

2.2. Stimuleren van eigendomsverwerving

2.2.1. Sociale koop en kavels

Een eerste middel om eigendom te verwerven is via de sociale koop en de sociale kavels. De Vlaamse overheid zal de sociale koop echter niet langer subsidiëren. De drie bestaande subsidies worden geschrapt, maar er is wel voorzien in een ruime overgangsmaatregel. Er moet dus een nieuw kader worden gecreëerd zodat lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen hun eerder afgesproken sociale koopwoningen kunnen blijven realiseren. Ook de mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal zullen worden onderzocht. Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort. Het recht van opstal impliceert dat men gedurende een periode van maximaal vijftig jaar het recht heeft om gebouwen te hebben op de grond van iemand anders. De minister staat eerder sceptisch tegenover het recht van opstal. Bij een eigendom is het namelijk niet zozeer het huis dat in waarde toeneemt, maar wel de grond. Het is nuttig om de voor- en nadelen van beide instrumenten tegen elkaar af te wegen. Die twee instrumenten zijn vrij onbekend in het Vlaamse woonbeleid. Er is een juridisch kader nodig.

2.2.2. Bevorderen van de woonzekerheid van de eigenaar-bewoner

De verzekering gewaarborgd wonen is een waardevol instrument om de woonzekerheid van de eigenaar te bevorderen. Over deze verzekering werd op 5 november 2014 nog een debat gevoerd in de plenaire vergadering. Dit gebeurde naar aanleiding van de actuele vragen van mevrouw Valerie Taeldeman over de kritische opmerkingen van het Rekenhof betreffende de verzekering gewaarborgd wonen en het Huurgarantiefonds, en van de heer Jelle Engelbosch over de opmerkingen van het Rekenhof bij het woonbeleid. Het Rekenhof stelt dat de premie die Vlaanderen betaalt aan Ethias, vrij hoog ligt. De premie is namelijk dezelfde, ongeacht het aantal afnemers, en momenteel maken er nog niet veel mensen gebruik van. Hoe meer mensen er gebruik van maken, en hoe meer banken de verzekering gewaarborgd wonen automatisch aanbieden aan de klant die een lening aanvraagt, hoe lager de kost van de verzekering per dossier zal worden. In 2009 werd de verzekering grondig aangepast. Een periode van vijf jaar is echter veel te kort voor het opmaken van een grondige evaluatie. Daarom is de kritiek van het Rekenhof wat voorbarig.

De VMSW en het VWF verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. Het doel van deze leningen is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor het verwerven van een onroerend goed. Dit stelsel van de bijzondere sociale leningen zal geobjectiveerd worden, waarbij een aantal zaken wordt uitgesloten, namelijk het verwerven van een bouwgrond, nieuwbouw en herfinanciering. Herfinanciering blijft enkel mogelijk bij echtscheiding. Er zal ook rekening worden gehouden met de regionale prijsverschillen. Nu is een sociale lening mogelijk voor een woning die maximaal 202.800 euro kost. Dat bedrag is voor heel Vlaanderen hetzelfde, wat niet zo logisch is, want vastgoed verschilt enorm van regio tot regio.

2.2.3. Toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

De toegang tot het systeem van de gewaarborgde leningen moet verbeterd worden. Daarbij gaat het enerzijds om mensen die niet in aanmerking komen voor een gewone lening bij een bank, en anderzijds mensen die om welke reden dan ook, niet in aanmerking komen voor een sociale lening. Op dit vlak is er een complementaire rol weggelegd voor de erkende kredietmaatschappijen.

2.3. De private huurmarkt versterken

2.3.1. *Nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur inschakelen in het Vlaamse woonbeleid*

Sinds 1 juli 2014 is Vlaanderen bevoegd voor de huurwetgeving. Het is dus mogelijk geworden om een eigen Vlaamse huurcodex uit te werken. Daarin dient men een evenwicht te realiseren tussen de rechten van de huurders en die van de verhuurders. Huurders en verhuurders moeten worden aanzien als evenwaardige partners in het woonbeleid. Zij zijn nodig om alle bijkomende gezinnen onderdak te geven. De overheid kan dat immers niet alleen. Het uitgangspunt van een Vlaams privaat huurbeleid is een versterking van de private huurmarkt, met als uitgangspunt de betaalbaarheid. De huidige federale huurwetgeving blijft voorlopig van kracht. Tegen eind 2015 moet de evaluatie van die huurwetgeving afgerond zijn. Daarna moet er een eigen Vlaamse huurwetgeving worden gerealiseerd.

2.3.2. *Woonzekerheid van de private huurder, en de betaalbaarheid van de verhuurder bevorderen*

De Vlaamse Regering wil de woonzekerheid van de huurder bevorderen, maar ook de betaalbaarheid van de verhuurder. Voor de mensen die nooit een eigendom zullen kunnen verwerven is het Huurgarantiefonds dat op 1 januari 2014 van start ging, een belangrijk instrument. Het vormt namelijk een stimulans voor de verhuurders om woningen op de private woningmarkt te brengen. Dit instrument zal geëvalueerd worden en de knelpunten zullen worden weggewerkt. Op dit ogenblik dient een verhuurder 75 euro te betalen om te kunnen aansluiten bij het Huurgarantiefonds. Alvorens men op het fonds een beroep kan doen, moet men echter allerhande administratieve stappen zetten, onder meer bij het Vredegerecht.

De stelsels van huursubsidie en huurpremie zullen worden gescreend op hun doelmatigheid. De vraag is of deze subsidies terecht komen bij de mensen die ze echt nodig hebben. Het stelsel moet ook duidelijker worden voor de rechthebbenden. Het streven van voormalig minister Van den Bossche om de huurpremie automatisch te laten toekennen, moet voortgezet worden. De automatische toekenning mislukt soms echter omdat de administratieve procedures te ingewikkeld zijn. De procedures moeten dus vereenvoudigd worden.

Om de woonzekerheid te realiseren zal het niet volstaan om sociale woningen bij te bouwen. Er is ook een belangrijke rol weggelegd voor eigenaars, via het ter beschikking stellen van woningen aan een sociale huurprijs. Voornamelijk in de steden is er immers heel wat leegstand. Daarom zal het aanbod van de sociale verhuurkantoren worden uitgebreid. De woningen die via een SVK worden verhuurd, moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen, en moeten verhuurd worden aan dezelfde prijzen als de woningen die verhuurd worden via een SHM. De eigenaars zijn onvoldoende op de hoogte van de voordelen van dit systeem. Het SVK-besluit, dat momenteel twee jaar in werking is, moet worden geëvalueerd en eventueel bijgestuurd. De lokale overheden moeten dat systeem beter bekend maken. In heel wat gemeenten is overigens nog geen SVK actief, vooral in de provincie Oost-Vlaanderen.

2.3.3. *Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken*

De betaalbaarheid en de rentabiliteit op de private huurmarkt kan worden versterkt door het stimuleren van investeringen in de woonkwaliteit van het private huurwoningaanbod, en dan vooral in het goedkopere marktsegment, bijvoorbeeld met fiscale maatregelen. Dat moet gebeuren in samenspraak met de

lokale besturen. Men kan ook renovatiehuurovereenkomsten invoeren waarbij een huurder zelf overgaat tot renovatiewerkzaamheden in ruil voor een verminderde huurprijs. De dienstverlening van de huurdersbonden zal gewaarborgd blijven.

2.4. Optimaliseren van de sociale huurmarkt

2.4.1. *Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen*

Het bevorderen van woonzekerheid van de sociale huurder is belangrijk. Op dit vlak is een belangrijke rol weggelegd voor welzijnsactoren zoals de centra algemeen welzijnswerk, in samenwerking met het beleidsdomein Welzijn. De preventieve woonbegeleiding, die meer en meer wordt toegepast door de lokale besturen, is heel belangrijk om uithuiszetting te voorkomen. De minister wil dus meer inzetten op een proactief beleid in plaats van op een reactief beleid. Op dit vlak is er een belangrijke rol weggelegd voor de OCMW's. Het volstaat niet om mensen te helpen om een woning te vinden. Ook de onderliggende problemen moeten worden aangepakt zodat ze hun woning kunnen betalen en behouden.

2.4.2. *Rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning*

Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning vergt een evaluatie en een vereenvoudiging van het kaderbesluit Sociale Huur. Het huidige kaderbesluit is van kracht sinds 1 januari 2008. Het is heel complex, onder meer door de aanpassingen die sedert 2008 werden doorgevoerd. Dat leidt tot grote administratieve lasten voor de SHM's. Alle betrokken partijen zullen bij de evaluatie worden gehoord, onder meer de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en de Vereniging Inwoners van Sociale Woningen. Het is de bedoeling een administratieve vereenvoudiging te realiseren, de lokale autonomie te vergroten en de administratieve lasten te verminderen. De SHM's zullen ook meer kunnen differentiëren naargelang het gaat om een grootstad of een plattelandsgebied. Bepaalde aanpassingen kunnen vrij snel gerealiseerd worden, andere zullen meer tijd vergen omdat ze juridisch grondig moeten worden onderzocht.

De minister hoopt het aantal aanpassingen aan de Wooncode in deze regeerperiode te beperken. Een van de geplande aanpassingen betreft de eigendomsvoorwaarde. Het kaderbesluit Sociale Huur stelt dat wie in aanmerking wil komen voor sociale huur, geen volle eigenaar mag zijn. Het is echter niet logisch dat iemand die reeds voor bijvoorbeeld negentig percent eigenaar is van een woning, toch nog in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning. Daarom zou de voorwaarde gewoon moeten zijn dat men geen eigenaar mag zijn.

Een andere aanpassing betreft de taalbereidheidsvoorwaarde. Nu staat er in het kaderbesluit dat men moet bereid zijn om Nederlands te leren. Deze regering wil evolueren naar een resultaatsverbintenis. Het is niet de bedoeling dat mensen een roman kunnen lezen in het Nederlands. De kennis van de Nederlandse taal is echter belangrijk opdat mensen in een groot sociaal wooncomplex met elkaar zouden kunnen communiceren over het dagdagelijkse leven. Het is niet de bedoeling dat men mensen de toegang tot een sociale woning weigert of dat men ze uit hun woning zet omdat ze niet slagen voor een test. De minister zal wel meer inspanningen vragen op het vlak van de kennis van de Nederlandse taal. Mensen hoeven niet noodzakelijk een cursus te volgen bij het Huis van het Nederlands. Men kan ook Nederlands leren op de werkvloer, in de sportclub van de kinderen of via vrijwilligerswerk. De beleidsnota Inburgering kondigt wel aan dat de Huizen van het Nederlands attesten van taalkennis zullen kunnen afleveren aan mensen die daar geen cursus hebben gevolgd. Het is wel zo dat er altijd een segment van de sociale huurders zal zijn dat gewoon niet in staat is om

een andere taal te leren. Dat geldt echter niet voor het grootste deel van de huurders.

Een ander element is het afstappen van de levenslange contracten. De Vlaamse overheid blijft sociale woningen bijbouwen, ook al verlaat ze het groeipad. Het aantal sociale woningen blijft echter beperkt. Daarom moeten die zeker terechtkomen bij die mensen die het echt nodig hebben. Iemand die na verloop van tijd bijvoorbeeld aanzienlijk meer verdient dan bij de aanvraag van een sociale woning, hoeft niet het recht te behouden om in die woning te blijven wonen, ook al betaalt hij of zij daarvoor een hogere huurprijs. De sociale huurprijs is namelijk nooit marktconform. Die persoon kan terecht op de private huurmarkt. Hij neemt immers de plaats in van iemand die op de wachtlijst staat en die wel recht heeft op een sociale woning. Het is echter niet de bedoeling om een werkloosheidsval te creëren. Op dit ogenblik bedraagt het maximaal toegelaten inkomen van een gezin van twee personen 35.000 euro, aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste. Als de levenslange contracten worden omgezet in tijdelijke contracten, zou de inkomensgrens lichtjes opgetrokken kunnen worden, maar dat gebeurde reeds in de vorige regeerperiode. Toch worden er nog altijd 12.000 woningen verhuurd aan mensen die te veel verdienen. Dat is 8,5 percent van alle sociale woningen. Bovendien moet de overheid ook kunnen ingrijpen bij leefbaarheidsproblemen.

2.4.3. Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociale woningen

De minister streeft naar het objectiveren van de huurprijsberekening bij het sociaal wonen. Daarbij is het belangrijk een betere bezettingsgraad te realiseren. De huurprijsberekening werd in 2008 ingevoerd, samen met het kaderbesluit Sociale Huur. Het was de bedoeling de huurprijs te objectiveren op basis van het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning. Twee aspecten moeten nog ingang vinden, namelijk de onderbezettingsvergoeding en de energiecorrectie. De onderbezettingsvergoeding is belangrijk voor het realiseren van een zo efficiënt mogelijke bezettingsgraad en om iets te kunnen doen aan de wachtlijsten. De energiecorrectie is belangrijk omdat bewoners van een niet-geïsoleerde woning veel meer geld uitgeven aan het verwarmen van de woning dan bewoners van een degelijk geïsoleerde woning.

Minister Homans wil ook optreden tegen de domicilie- en de sociale fraude. Een goede gegevensuitwisseling tussen alle betrokken overheden is op dit vlak van het grootste belang. Sociale fraude is even verwerpelijk als fiscale fraude. Sociale fraude behoort tot haar bevoegdheden en kan in de commissie Wonen worden besproken. Het debat over de fiscale fraude kan echter niet in deze commissie gevoerd worden. Op het einde van de vorige regeerperiode werd een overleg georganiseerd met allerlei lokale actoren die met wonen te maken hebben, in aanwezigheid van de toenmalige staatssecretaris voor Fraudebestrijding. Uit dat overleg zijn een aantal pijnpunten gebleken. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning is dat men moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. De gegevens van de federale kruispuntdatabank sociale zekerheid lopen echter drie tot vier maanden achter. De huisvestingsmaatschappij moet echter weten of iemand op dat ogenblik zelf voldoet aan de voorwaarden. Als dat niet het geval is, begaat ze eigenlijk een overtreding tegen het kaderbesluit Sociale Huur. Bij vermoedens van ernstige fraude zou het beroepsgeheim van maatschappelijke werkers moeten kunnen opgeheven worden. De minister zal dit bespreken met OCMW's, CAW's, de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere organisaties die te maken hebben met het woonbeleid. Het is ook belangrijk om na te denken om het beroepsgeheim bij ernstige vermoedens van fraude te kunnen opheffen. Daarom zal de minister contact opnemen met de heer Bart Tommelein, federaal staatssecretaris voor de bestrijding van sociale fraude. Elk geval van sociale

fraude is er een te veel, net als elk geval van fiscale fraude. De domiciliefraude zou als prioriteit moeten opgenomen worden door middel van het positief injunctierecht. Ook wie mee komt inwonen en niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden, zal voortaan aangepakt kunnen worden. Er zal een draaiboek worden uitgewerkt voor de SHM's rond domiciliefraude die vaak gepaard gaat met sociale fraude. Momenteel kan men bijvoorbeeld met een officieel inkomen van nul euro een sociale woning toegewezen krijgen. Toch slaagt men erin om maandelijks netjes de huur te betalen vanop een bankrekening. De borg wordt betaald door het OCMW. Dan klopt er iets niet. Ook daarover zal overleg worden gepleegd met het federale niveau.

2.4.4. Samenleven in sociale woonwijken

Inzake het samenleven in sociale woonwijken staat de minister positief tegenover de bewonersparticipatie. Dat is een belangrijk instrument, zowel voor de SHM als voor de bewoners, om op een beleefde en degelijke manier tot gesprekken te komen. Dergelijke initiatieven zijn echter niet bij alle SHM's bekend. In de voorbije regeerperiode was er ook het project van huisbewaarders in de sociale huisvesting, dat gerealiseerd werd in samenspraak tussen Wonen en Sociale Economie. De meeste SHM's zien de huisbewaarder als iemand die klusjes uitvoert. De minister wil echter teruggaan naar de oorspronkelijke definitie van de huisbewaarder. Dat is iemand die inwoont, en die misschien niet alleen kan instaan voor het wooncomplex waarin hij of zij woont, maar voor een hele buurt. In een bepaalde stad heeft dit zelfs na een jaar al vruchten afgeworpen. Sociale controle en een sociaal aanspreekpunt zijn blijkbaar belangrijke elementen in sociale woonwijken.

Het is ook belangrijk om de overlast aan te pakken. Het bestaande systeem van administratieve boetes en sancties is te log. De procedures zullen worden vereenvoudigd zodat ze versneld kunnen worden toegepast. Het reglement van inwendige orde, waarbij de SHM's kosten kunnen doorrekenen aan de huurder, moet worden geoptimaliseerd. De gemeenten kunnen ook GAS-ambtenaren inschakelen, in overleg met de federale minister van Binnenlandse Zaken. De opzeggronden moeten worden verduidelijkt, zodat er geen discussie meer is. Ook het afstappen van de levenslange contracten past binnen het aanpakken van de overlast.

2.4.5. Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid

Het aanbod aan sociale woningen moet worden uitgebreid. Over de private actoren die kunnen bijdragen tot de realisatie van het sociaal woonaanbod heeft de minister het reeds gehad, en ook over de schrapping van de subsidies van de Vlaamse overheid voor sociale koop. Er zal wel een nieuw kader worden gecreëerd zodat het toch mogelijk blijft om sociale koopwoningen te bouwen.

Lokale overheden kunnen zelfstandig bepaalde zaken realiseren met projectontwikkelaars die geregeld actief zijn op het grondgebied van de betrokken steden en gemeenten. Misschien moet men de lokale overheden wijzen op een aantal goede praktijkvoorbeelden. Het beleid moet hier blijven op inzetten, ook al zijn bepaalde elementen uit de regelgeving geschorst of vernietigd.

De SHM's moeten sneller kunnen bijbouwen en dat op een kwalitatieve manier. Het bestaande sociale huurpatrimonium is vrij verouderd, zeker in de steden. De mensen betalen vaak meer aan de huurlasten dan aan de eigenlijke huur omdat de gebouwen niet energiezuinig zijn. Daarom moet het beleid prioritair inzetten op het energiezuinig maken van het bestaande patrimonium. Het procedurebesluit dat alle fases beschrijft dat een sociaal woonproject moet doorlopen om subsidies te krijgen, moet worden geëvalueerd. Dit procedurebesluit vertoont

namelijk een aantal tekortkomingen. De procedure mag de projecten niet steeds opnieuw vertragen.

Het ABC van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het infrastructuurbesluit zullen worden herwerkt, met aandacht voor vereenvoudiging. Het is niet de bedoeling om te bekibbelen op de kwaliteit, maar sommige eisen zijn overdreven en te duur. Ook de structurele leegstand moet worden ingeperkt. De noodzakelijke renovatiewerken vergen veel tijd. Ook de procedure om een leegstaande sociale woning aan te bieden aan een nieuwe huurder, is te log. Men is vaak twee maanden bezig eer een leegstaande woning kan worden toegewezen. De huisvestingsmaatschappijen moeten zich houden aan de Vlaamse regelgeving die een impact kan hebben op de frictieleegstand. Het is belangrijk om daarvoor een beter kader te creëren.

2.5. Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming

2.5.1. *Woon-, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afstemmen*

In het kader van het woonbeleid hecht de minister veel belang aan de bestrijding van dak- en thuisloosheid. Zowel op de private woonmarkt als in de sociale huisvesting wordt het publiek steeds zwakker. Het komt er niet alleen op aan dat mensen een dak boven hun hoofd hebben. Ook de onderliggende problemen moeten worden aangepakt. In 2011 werden er elf projecten opgestart in samenwerking tussen Wonen en Welzijn. Die worden in 2015 geëvalueerd en eventueel geoptimaliseerd.

De minister wil inzetten op het principe 'housing first', dat ook een belangrijk element is van federaal staatssecretaris Sleurs. Het samenwerkingsakkoord tussen de federale overheid en de deelstaten zal ten uitvoer worden gebracht. De lokale besturen zijn op dit vlak een gewaardeerde partner.

2.5.2. *Armoedebestrijding*

Een goede betaalbare woning is ook belangrijk in de strijd tegen armoede. Wonen is een recht en moet dat ook blijven, maar het ter beschikking stellen van een woning volstaat niet om bepaalde problemen op te lossen. Voor het segment van de bevolking dat nooit in staat zal zijn om een eigen woning te verwerven, hecht de minister veel belang aan instrumenten zoals de tegemoetkoming in de huurprijs, het aanbod van de SHM's en de SVK's, huur- en woonbegeleiding en lokale woonwinkels. Ook in deze regeerperiode moet men aandacht blijven besteden aan armoede in het woonbeleid.

2.5.3. *Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen*

Gezien de schaarste aan ruimte moet men durven nadenken over innovatieve woonvormen zoals gemeenschappelijk wonen, ook om tegemoet te komen aan de demografische uitdagingen. Dat kwam ook aan bod in de beleidsnota Ruimtelijke Ordening.

2.5.4. *Verbetering van de woonsituatie van woonwagengewoners*

De verbetering van de woonsituatie van de woonwagengewoners was vroeger opgesplitst tussen Inburgering en Binnenlandse Aangelegenheden. Dat was onlogisch. Nu zit dat bij Wonen. De woonomstandigheden van woonwagengewoners zijn vaak verre van ideaal. Over heel Vlaanderen zijn er slechts 30 woonwagenterreinen en 474 standplaatsen. Bepaalde regio's nemen hun verantwoordelijkheid ter harte, andere niet. In het verleden kon een lokale

overheid een subsidie van negentig percent krijgen voor het aanleggen van een terrein. Nu wordt dat een subsidie van honderd percent.

Men moet minimale kwaliteitseisen blijven opleggen, onder meer inzake brandveiligheid. De lat mag echter niet zo hoog komen te liggen dat alle terreinen ongeschikt worden verklaard.

2.6. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

2.6.1. *Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren*

Om de woningkwaliteit en de energiezuinigheid te stimuleren wil minister Homans de renovatiepremie fiscaliseren. De energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium werd reeds eerder toegelicht. Afhankelijk van het beschikbare budget zal een deel van het Vlaams Klimaatfonds misschien kunnen worden aangewend voor premies voor grondige energetische renovaties.

2.6.2. *Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden*

Het beleidskader voor de woonkwaliteitsbewaking en voor het bestrijden van de verkrotting wordt geoptimaliseerd. De rol van de gemeente wordt versterkt. Sinds 1 september 2014 kunnen gemeenten met voldoende expertise en draagkracht worden ontvoegd in het kader van de procedure van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Er is geen advies van de gewestelijke ambtenaar meer nodig. De minister wil onderzoeken of dit systeem kan uitgebreid worden. Het instrumentarium van de kwaliteitsbewaking moet aangewend worden om de transparantie over de verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder te verhogen. Men moet dus ook rekening houden met de oorzaak van de woonkwaliteitsproblemen. Elke woning kan bij de aanvang over een conformiteitsattest beschikken. Wonen-Vlaanderen, gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen dit attest afleveren. Misschien is het nuttig om meer in te zetten op deze laatste twee.

2.7. Een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

2.7.1. *Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen*

Het is de bedoeling de intergemeentelijke samenwerking te ondersteunen. De gemeenten kunnen bijvoorbeeld samen woonbeleidsplannen opstellen.

2.7.2. *Performante woonactoren stimuleren*

Het stimuleren van de performantie van woonactoren omvat het debat over de minimale schaalgrootte voor de SHM's. De regering zal streven naar een minimale schaalgrootte van 1000 woningen per SHM. Bij de grotere huisvestingsmaatschappijen zijn de visitaties reeds achter de rug, bij de kleinere nog niet. De resultaten van de huidige visitatierondes zullen wellicht aantonen welke tekortkomingen er zijn bij de kleine huisvestingsmaatschappijen en hoe men tot fusies kan overgaan. Vrijwillige fusiebewegingen zullen worden aangemoedigd. Als een SHM er niet in slaagt haar bindend sociaal objectief te realiseren, dan moet het mogelijk zijn om, na het nodige overleg en na voldoende ondersteuning, de erkenning in te trekken. Dat moet uiteraard gebeuren in samenspraak met de gemeenten.

De performantie van de sociale woonactoren moet worden gestimuleerd door de visitaties. Misschien is de huidige werkwijze van de visitaties te log. De visitaties fixeren zich namelijk vaak op een specifiek voorval van het afgelopen jaar en

houden geen rekening met recente aanpassingen. Daardoor is het aanbevelingsrapport soms voor de helft al achterhaald.

2.7.3. Ondersteuning van woonactoren

De woonactoren moeten verder ondersteund worden. De VMSW blijft als kennis- en dienstencentrum ondersteuning bieden aan de individuele sociale woonactoren, in nauwe samenwerking met onder meer het Agentschap Wonen-Vlaanderen, de Inspectie RWO, de vzw Huurpunt, de VVH en de koepelorganisaties. Ook de SHM's, de SVK's en de huurdersbonden moeten verder ondersteund worden.

2.7.4. Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

Er is vandaag een professioneel toezicht op de verzelfstandigde woonactoren.

2.7.5. Transparante financiering

De taakstelling van de afdeling Toezicht moet worden gemoderniseerd en beperkt tot de essentie: een transparante financiering.

De financieringsbesluiten worden verder vereenvoudigd. Naar aanleiding van de consolidatie van de VMSW en van het Vlaams Woningfonds moeten de financieringsbesluiten opnieuw onder de loep worden genomen. Er moeten bepaalde normen zijn, maar men dient te onderzoeken of ze niet te strikt zijn. De normen en de lenings- en subsidieplafonds die momenteel gelden voor de realisatie van sociale huurwoningen doen vaak waardevolle projecten vastlopen.

II. Vragen van de commissieleden

1. Vragen van de heer Jelle Engelbosch

De heer *Jelle Engelbosch* vraagt zich af of men inzake de private huurmarkt zal wachten tot de analyse van de knelpunten klaar is? Misschien kunnen bepaalde quick wins al eerder worden doorgevoerd.

Het is een interessante gedachte dat men lokale overheden zou stimuleren om in te stappen in een systeem van recht van erfpacht of recht van opstal, waarbij ze hun gronden zouden aanbieden aan sociale huisvestingsmaatschappijen of wooncoöperaties. Hoe wil men maatschappijen motiveren om toch nog sociale koopwoningen te realiseren?

Sommige Vlaamse steden voldoen al aan het bindend sociaal objectief. Wil men deze steden motiveren om verder te gaan dan de opgelegde norm of wil men ze eerder afremmen om een maximale spreiding van de sociale woningen over Vlaanderen te bevorderen?

Het systeem van huursubsidies en huurpremies zal worden geëvalueerd. Kan men evolueren naar een rechtstreekse uitbetaling aan de eigenaars?

De renovatiepremie wordt vandaag vooral gebruikt voor de sociale verhuurkantoren. Hoe kan die ook gebruikt worden voor de private huurmarkt? Zal men proberen om de steden en gemeenten die nog niet ontvoogd zijn, ertoe aan te zetten om ontvoogding na te streven?

2. Vragen van de heer Joris Vandenbroucke

De heer *Joris Vandenbroucke* stelt tevreden vast dat op heel wat domeinen het Vlaamse woonbeleid van de voorbije jaren gecontinueerd wordt. Hij waardeert de evenwichtige versterking van de private huurmarkt en hoopt dat de regionalisering van de huurwetgeving, waarover de beleidsnota enigszins vaag blijft, dit niet op de helling zet. Ook de initiatieven voor efficiënt en doeltreffend bestuur door de huisvestingsmaatschappijen juicht hij toe.

Andere accenten baren wel zorgen, zoals de verschuiving in het grond- en pandenbeleid, de vertraging in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, de tijdelijke contracten die de woonzekerheid van kwetsbare mensen bedreigen en de ontbrekende versterking van de eigendomsverwerving. Als de Vlaamse overheid zich terugtrekt, wordt een goede en betaalbare woning voor veel mensen moeilijker bereikbaar.

Het is onduidelijk hoe de regering de voor het eerst dalende trend in de eigendomsverwerving wil ombuigen, aangezien er geen nieuwe maatregelen komen en de bestaande worden uitgehold. De woonbonus wordt hervormd, maar de ongelijke behandeling van alleenstaanden tegenover koppels wordt niet aangepakt. Er wordt geen antwoord gegeven op de groeiende vraag naar sociale leningen. Wat betekent in dat verband de verfijning van de maximale verkoopwaarde in de centrumsteden? Wordt de waarde daar opgetrokken of elders verlaagd?

Het klopt volgens de heer Vandenbroucke niet dat het aantal aanvragen voor bijzonder sociale leningen stijgt omdat te veel mensen in aanmerking komen, maar heeft de toeloop alles te maken met de houding van de commerciële banken om leningen te weigeren aan wie geen 20 percent eigen vermogen kan inbrengen, ook al behoort men tot de werkende middenklasse. Men heeft dan geen andere keuze dan VMSW en VWF, ook al zijn hun hoogste rentevoeten hoger dan op de vrije markt. De inkomensgrenzen aftoppen zal dan weer een effect hebben op de rentabiliteit.

De fiscalisering van de renovatiepremie zal, vanwege de wachttijd, in het bijzonder ouderen en mensen met een laag inkomen ontmoedigen om deze premie aan te vragen, hoewel uit de omgevingsanalyse blijkt dat net hun woningen slecht zijn.

Zal de federale overheid het verlaagde btw-tarief nog handhaven als de Vlaamse overheid ophoudt sociale koopwoningen te subsidiëren? Wat maakt immers een sociale koopwoning nog sociaal in dat geval? Vraag is ook of de Raad van State het evenredig zal vinden dat men voor die woningen nog wel een sociale lening kan krijgen, in tegenstelling tot andere nieuwbouw, en of de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat zullen zijn dergelijke woningen te bouwen onder de grens van de maximale verkoopwaarde.

De Vlaamse Regering zal blijkbaar niet proberen de door het Grondwettelijk Hof geschrapte artikelen over de sociale last te herstellen, hoewel het hof het opleggen daarvan aan private actoren toestaat, op voorwaarde van evenredigheid. De steunmaatregelen die daartoe nodig zijn werden echter, tegen het advies van de Raad van State in, niet bij Europa aangemeld. Het lijkt zinvol om alsnog met Europa daarover te overleggen, maar in de plaats daarvan kiest de regering ervoor de kaduke regeling Wonen in Eigen Streek nieuw leven in te blazen. Die regeling is ingewikkeld en heeft bovendien tot nu toe weinig effect gehad.

In het kader van de vrijwillige inbreng van de private sector in de bouw van sociale woningen, moet de CBO-procedure snel geëvalueerd worden en zijn nieuwe beleidsinitiatieven nodig. Hoe gaat de minister Vlaamse besturen aanmoedigen om gronden op de markt te brengen? Heeft zij de gemeenten al bevraagd over hun actieprogramma en wat valt daaruit te leren? Hoe zullen zij gestimuleerd worden om hun sociale woondoelelstelling te halen, en eventueel gestraft indien ze dat weigeren? Waarom wordt de druk verlegd naar de sociale huisvestingsmaatschappijen, die als ze hun doel niet behalen, hun erkenning kunnen verliezen? Bevestigt dat niet opnieuw hun monopolie, terwijl de regering een grotere inschakeling van private actoren zegt te wensen? Moet men dan niet de lokale besturen responsabiliseren?

Wat de ondersteuning van de private huurmarkt betreft, vreest de heer Vandenbroucke dat de hervorming van de renovatiepremie, werken met sociale verhuurkantoren minder aantrekkelijk zal maken. Waar de regering naartoe wil met huursubsidies en -premies blijft onduidelijk. Zal de minister, die ook bevoegd is voor Armoedebestrijding, de uitbreiding ervan voortzetten? Of suggereert zij met de verwijzing naar 'mensen die het echt nodig hebben', dat de doelgroep vandaag te ruim gedefinieerd is?

Is het zo dat de minister, met betrekking tot de geregionaliseerde huurwaarborg, geen maatregelen zal nemen die de drempel van de private huurmarkt verhogen, maar integendeel het stelsel nog toegankelijker zal maken? Gaat zij ook de andere drempels in de huurwetgeving inventariseren?

Voor de bepaling van de verantwoordelijkheid voor gebreken inzake woonkwaliteitsbewaking, lijkt de plaatsbeschrijving geen waardig alternatief voor een verplicht conformiteitsattest bij de aanvang van de huur. Zal de minister met een dergelijk attest werken of is er een andere oplossing? Hoeveel gemeenten zijn van plan gebruik te maken van de ontvoogding in de afhandeling van de kwaliteitsprocedure en hoe zal de minister hen daartoe aanzetten? Zou men de Vlaamse heffing niet beter afhankelijk maken van het bestaan van een minstens even hoge lokale heffing, zodat dubbele heffingen worden uitgesloten?

De administratieve vereenvoudiging van de sociale huur is inderdaad nodig maar is het dan niet inconsequent om tegelijk de regeling van de eigendomsvoorwaarden in het kaderbesluit nog verder te specificeren?

De heer Vandenbroucke is het fundamenteel oneens met tijdelijke huurcontracten voor hogere inkomens. Dergelijke benadering bevat risico's inzake de leefbaarheid, de werkloosheidsval en het draagvlak voor sociale huisvesting. Wordt bovendien de lokale autonomie niet uitgehold en de administratieve last verhoogd? Vanaf welke inkomensgrens overweegt de minister om de uitstroom te verplichten? Kan de minister aangeven hoeveel van de circa 12.000 gezinnen met een gezinsinkomen hoger dan de maximumgrens voor de instroom, bestaat uit ouder(s) met inwonende werkende kinderen. Met andere woorden, bij hoeveel gezinnen bestaat het gezinsinkomen uit meer dan het inkomen van de ouder(s) alleen?

De enige juiste manier om de wachtlijsten te verminderen, is sociale woningen bijbouwen, terwijl net daar het beleid van de vorige regering wordt terugschroefd. Wil de minister een betere bezettingsgraad bereiken door een onderbezettingsvergoeding in te voeren? Hoe zorgt zij ervoor dat tegen 2020 alle sociale woningen zijn geïsoleerd?

Wat is de minister van plan met de Inspectie RWO, afdeling Toezicht? Wat is de essentie van haar opdracht? Hoe verloopt de implementatie van het besluit interne beheersaspecten en krijgt de genoemde afdeling er een rol in? Waar in

het beleidsdomein zal het agentschap Inspectie RWO worden ingebed? Bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen of bij het departement? Wat is de timing van het woonbeleidsplan?

Bij het erkennen van een woonwagengedrag als volwaardige woonvorm, duikt het probleem op van voldoende aanbod van kwaliteitsvolle woonwagenterreinen. Hoofdprobleem is niet een te lage subsidie voor de gemeenten die dergelijke terreinen willen aanleggen, maar het ontbreken van de politieke wil om een draagvlak voor deze woonvorm te creëren. De minister moet de lokale besturen ondersteunen in het informeren van hun burgers en het uit de weg ruimen van misverstanden die over woonwagengedragers leven.

De overheid zou een actiever beleid moeten voeren inzake wonen op het water, onder andere door overleg met de bankensector op te starten, die nu weigert hypothecaire leningen te verschaffen voor de aankoop of renovatie van woonboten. Die worden helaas niet erkend als onroerend goed, met als gevolg dat voor de financiering van renovaties alleen zeer dure formules overblijven voor kapitaalkrachtige mensen.

Tot slot drukt de heer Vandenbroucke zijn waardering uit voor de beknoptheid en de leesbaarheid van de beleidsnota Wonen.

3. Vragen van mevrouw An Moerenhout

Mevrouw *An Moerenhout* treedt de omgevingsanalyse van de beleidsnota bij dat de huidige huurprijzen te hoog zijn. Meer dan de helft van de private huurders heeft er meer dan 30 percent van zijn inkomen voor nodig. Waarom heeft de minister de betaalbaarheid van de huurmarkt niet tot een belangrijke strategische doelstelling gemaakt?

Groen vindt de overweging van fiscale maatregelen om de private huurwoningmarkt te stimuleren en de kwaliteit van de huurwoningen te verbeteren – in het bijzonder in het lagere marktsegment – interessant maar nog niet zo helder. Dergelijke stimuli moeten gekoppeld worden aan een correcte huurprijs en de garantie van een kwaliteitsvolle woonst. Heeft de minister een vorm van huurprijsregulering voor ogen? Volgens welke criteria?

Mevrouw Moerenhout juicht de appreciatie voor nieuwe woonvormen heel erg toe, maar het blijft onduidelijk welke beleidsmiddelen de minister voor hun stimulering wil inzetten. Is zij bijvoorbeeld bereid subsidies te verlenen of administratieve hindernissen weg te werken om de wooncapaciteit bij senioren beter in te zetten? Dat kan bijvoorbeeld door bovenverdiepingen te verhuren of hen aan te moedigen naar een kleinere woning te verhuizen, zodat hun huis verhuurd kan worden aan een gezin. Worden initiatieven overwogen voor de ondersteuning van nog andere vormen van collectief wonen?

De minister schenkt heel veel vertrouwen aan de lokale besturen. Zo krijgen zij een grotere rol in het bestrijden van leegstand en verkrotting, in de preventie voor uithuiszettingen en zullen zij bij machte zijn om in samenwerking met grote aannemers of projectontwikkelaars zelf sociale woningen te realiseren. Mevrouw Moerenhout is voorstander van meer autonomie voor de gemeenten, maar vraagt zich af of de kleinere gemeenten de bestuurskracht hebben om deze opdrachten uit te voeren. Heeft de minister gedacht aan een tegemoetkoming voor hen?

Met het voorstel van resolutie betreffende het afschaffen van sociale koopwoningen (*Parl.St.* VI.Parl. 2011-12, nr. 1687/1) beoogde Groen tijdens de vorige legislatuur tevergeefs om dit dure en onrechtvaardige systeem af te schaffen.

Mevrouw Moerenhout is dan ook blij dat de minister de subsidies voor dit systeem nu zelf afschaft.

Wordt het bindend sociaal objectief uit het Grond- en Pandendecreet behouden? En overweegt de minister niet om de financiële last hiervan bij de gemeenten te leggen?

4. Vragen van de heer Björn Anseeuw

De heer *Björn Anseeuw* is verheugd over de ambities van minister Homans op de sociale huurmarkt. Het betreft maatregelen ten aanzien van de sociale verhuurkantoren en de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen, met aandacht voor de leefbaarheid, de woonbegeleiding en de bezettingsgraad. Kan de minister toelichting geven bij haar voornemens inzake schaalvergroting bij de huisvestingsmaatschappijen? Hoe wil zij hen en de gemeenten stimuleren om leegstaande of verkrotte panden te renoveren of in beheer te nemen? Wat zijn haar plannen met het kaderbesluit Sociale Huur?

5. Vragen van mevrouw Mercedes Van Volcem

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vindt het een goede zaak dat de regering een aantal elementen overnam van de conceptnota die Open Vld in de vorige legislatuur indiende over sociale huisvesting (*Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 1235/1), en noemt in het bijzonder de beslissing over de tijdelijkheid van nieuwe huurcontracten in sociale woningen. Zij acht het belangrijk dat het Woonbeleidsplan hamert op de creatie van meer woonruimte. De wellicht nog onderschatte prognoses over het stijgend aantal woonbehoeftige gezinnen maakt het creëren van extra woongelegenheden immers noodzakelijk. De aanbodzijde is thans te weinig elastisch en daarom moet de beschikbare ruimte geactiveerd worden. In dat licht moet de minister acties ondernemen, samen met haar collega van Ruimtelijke Ordening.

Het valt te betwijfelen of het activeren van onderbewoonde eigendommen van oudere generaties een oplossing biedt. Tegenstanders van de opsplitsing van verkavelingen bijvoorbeeld, verenigen zich meteen in een actiegroep, omdat zij een dergelijk initiatief als een ontwaarding zien. Hier valt deze legislatuur dus geen oplossing te verwachten. De uitvoering van ontwikkelingszones langs waterwegen biedt echter aanlokkelijke mogelijkheden voor woningen van hoge kwaliteit.

Dat het aantal bouwvergunningen meer dan ooit gestegen is, is mee te wijten aan de verwachting dat de strengere energieprestatienormen impact zullen hebben op bouwkosten en verkoopprijzen. Hier is dus enige omzichtigheid geboden, ook al erkent mevrouw Van Volcem dat een lagere energiefactuur een goede zaak is. Ook zij pleit voor overleg met de banken over het verstrekken van leningen aan mensen met vast werk, maar met onvoldoende eigen middelen, bijvoorbeeld door de aankoopkosten te spreiden in de tijd of de norm van 20 procent eigen vermogen los te laten bij voldoende garanties op terugbetaling.

Mevrouw Van Volcem vindt niet dat de huidige huurprijzen te hoog zijn, want ze stegen minder snel dan die voor woningen. Het rendement voor de private verhuurder is bovendien zeer laag. Dat komt doordat heel veel mensen recht hebben op een sociale woning: volgens de Woonraad 180.000 tot 200.000. Het is vandaag dus de private sector die het risico neemt voor een grote, zwakke groep die op zoek is naar huurwoningen. Open Vld is voorstander van een beleid dat eigendomsverwerving stimuleert. Het bezit van onroerend goed werkt immers onrechtstreeks emancipatorisch. Wie een woninglening moet afbetalen, moet op zoek gaan naar een inkomen. Eigendom zorgt tegelijk voor een buffer tegen

armoede bij tegenslag. Het is een vierde pensioenpijler en zorgt later voor sociale mobiliteit bij de erfgenamen. Het beleid moet dus inzetten op maatregelen om de sociale huurders met een voldoende hoog inkomen – dat aantal wordt geschat op 12.000 – te motiveren hun sociale woning effectief aan te kopen.

Terwijl 8,1 percent van de inwoners van Vlaanderen in armoede leeft, heeft de investering van 3,2 miljard euro over 8 jaar het aantal sociale woningen helaas slechts met 1 percent doen toenemen. De minister stelt terecht dat de sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan de meest behoeftigen, maar dat strookt niet met het pleidooi van sp.a voor levenslange huurcontracten. De enige werkbare oplossing is nochtans een natuurlijke doorstroming: van zodra men het financieel beter heeft, verliest men het recht op een sociale huurwoning, ten voordele van meer behoeftigen. Bij levenslang huren blijft, volgens cijfers van VMSW, de natuurlijke doorstroming beperkt tot 4 percent. Vorig jaar was de rotatie beperkt tot 9600 toewijzingen op 150.000 woningen. Een groot deel van de sociale woningen is bovendien niet beschikbaar wegens de traag verlopende renovaties. Het gevolg is dat men vrijwel niemand kan helpen die op een wachtlijst staat.

Tegenstanders beweren dat men met een inkomensplafond voor sociale huurwoningen, werkwilligen zou straffen. Men kan dit echter ook als een hefboom gebruiken door bijvoorbeeld de huurprijs van iemand die werk vindt te bevriezen, op voorwaarde dat hij later vrijwillig doorstroomt. Slechts 17 percent van de sociale huurders werkt ooit. Heel veel alleenstaande vrouwen met een nieuwe partner willen hun woning ook niet opgeven uit vrees dat ze opnieuw op de wachtlijst terechtkomen wanneer de relatie afspringt. Dergelijke situaties moeten worden vermeden.

Een sociale huurwoning hoeft trouwens niet noodzakelijk een nieuwbouw te zijn. De middelen uit de verkoop van sociale woningen aan de 12.000 bewoners met een hoog inkomen, kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden voor de versterking van de tijdelijke huurpremie. Men moet immers kort op de bal kunnen spelen als iemand zijn werk verliest of behoeftig wordt doordat zijn partner hem verlaat. Vandaag kan dat echter niet: de gemiddelde wachttijd op een sociale woning bedraagt immers 960 dagen en voor alleenstaanden nog meer. Zal de minister het systeem van de huurpremie, dat mevrouw Van Volcem ziet als een stimulans voor zowel verhuurder als huurder, verder uitbreiden?

In het kader van de kwaliteitsverbetering door renovatie, pleit mevrouw Van Volcem ook voor de aanpasbaarheid van de huurprijs, die nu nog voor 9 jaar vastligt. Misschien kunnen sommige investeringen gefiscaliseerd worden zonder impact op de prijs. Men kan ook een beroep doen op grote fondsen om woningen te bouwen en te verhuren tegen richtprijzen, waarbij een bepaald rendement wordt afgesproken.

Het is belangrijk dat nieuwbouw tegemoet komt aan de woonbehoeften en zich niet enkel richt op tweeslaapkamerappartementen. Verder bereikt men een betere sociale mix door bijvoorbeeld in een straat enkele huurwoningen te verstrekken, dan door een hele sociale woonwijk op te trekken. De architectuur hoeft niet schraal en overall uniform te zijn. De klassieke tuinwijk met huizen in pastoriestijl is in Vlaanderen erg succesrijk. Waarom worden in die zin geen sociale woningen gebouwd? De voorwaarden voor het verlenen van bouwvergunningen zijn echter soepeler voor sociale woningen dan voor particuliere initiatieven, waardoor de aantrekkingskracht grotendeels verdwijnt. Ze worden bijvoorbeeld aangelegd op kleinere kavels, met minder bovengrondse parkeer-ruimte en al helemaal zonder ondergrondse parkeerruimte.

Wat is overigens het verschil tussen bescheiden woningen en sociale koopwoningen, waarvan zij de verminderde subsidies toejuicht. Zullen zij verkocht worden tegen de marktprijs? Geven zij recht op verminderde registratierechten en btw-tarief? Het is overigens geen goede maatregel om lokale besturen te stimuleren om grond in erfpacht te geven voor woningbouw. Dat geeft slechts een fiscaal voordeel aan het beperkt aantal mensen dat een woning betreft, terwijl men met de middelen uit normale verkoop een beleid voor iedereen kan voeren, zoals betaalbare kinderopvang.

De overheveling van de strijd tegen leegstand en verkrotting naar de gemeenten is een goede zaak. Verder zou er een centraal systeem moeten komen per stad, gemeente of regio, waardoor rechthebbenden zich niet bij elke huisvestingsmaatschappij of elk verhuurkantoor apart hoeven in te schrijven. Zeker voor mensen in acute nood is dat van belang.

Mevrouw Van Volcem begrijpt niet dat de minister geen sloopcijfers kan bekendmaken terwijl daar toch subsidies voor worden toegekend. Zullen de sociale woningen die in 2020 nog geen dakisolatie hebben, niet meer verhuurd worden? Waarom wordt er niet meer ingezet op de renovatie van het patrimonium in de plaats van nieuwbouw? En wat is de langetermijnvisie van de minister, want er zal hoe dan ook een nieuw systeem nodig zijn als de beperkte grondvoorraad van 1400 ha van de huisvestingsmaatschappijen volledig aangewend is.

6. Vragen van mevrouw Gwenny De Vroe

Mevrouw *Gwenny De Vroe* vraagt een duidelijk antwoord op de resterende vragen in verband met de fiscalisering van de woonbonus, met name over de domicilievoorwaarde. Zij steunt de versterking van de private huurmarkt en het herstel van evenwichtige rechten en plichten tussen huurder en verhuurder. Verder suggereert ze de private vastgoedsector te betrekken in de uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren, bij wie er overigens ook nog werk is inzake naambekendheid en marktconformiteit van de prijzen.

Bij een renovatiehuurovereenkomst is het nog onduidelijk wat de verhuurder kan doen als de huurder de afgesproken renovatie niet uitvoert. Verder is voorzichtigheid geboden bij de verlaging van de waarborgdrempel in de private huur. Wat de verruiming van het woonaanbod betreft, verwijst mevrouw De Vroe naar haar voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van cohousing en het flexibel gebruik van het woningpatrimonium met het oog op samenhuizen en het opdelen van bestaande woningen (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2440/1*).

In de strijd tegen dakloosheid zette federaal minister Maggie De Block het project Housing First op. Zal minister Homans de goede praktijken van dit project integreren in haar beleid?

In tegenstelling tot de heer Vandenbroucke zou mevrouw Van Volcem eerder de plaatsbeschrijvingen meer slagkracht geven boven een conformiteitsattest.

Welke maatregelen voorziet de minister om het kraken van panden te voorkomen? Wordt dit strafbaar gesteld?

7. Vragen van mevrouw Katrien Partyka

Mevrouw *Katrien Partyka* vindt in de beleidsnota heel wat antwoorden op de terechte vragen naar woonzekerheid, betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en verhoging van het aanbod.

Het Grond- en Pandendecreet wordt verder uitgevoerd. Dat het bindend sociale objectief behouden blijft, is een belangrijk uitgangspunt, want een minimaal sociaal woonaanbod in elke Vlaamse gemeente is van cruciaal belang. De verschuiving van het bereiken ervan naar 2025, mag geen reden zijn om dat belang te nuanceren. Het objectief moet absoluut gehaald worden en elke gemeente en elke huisvestingsmaatschappij moet daarvoor de nodige ondersteuning en begeleiding krijgen. In dat kader wil de minister de vrijwillige verhuring van het patrimonium van lokale besturen aanmoedigen. Heeft zij enige indicatie over welke aantallen het hier zou kunnen gaan? Voor het betaalbaar houden van het wonen in bepaalde gebieden verwachtte men veel van het Rollend Grondfonds. Hoeveel aankopen werden reeds gedaan?

De minister wil de Vlaamse besturen stimuleren om meer bouwgronden op de markt te brengen. Als bedongen wordt dat daarbij een minimum aantal sociale woningen gerealiseerd wordt, kan dat volgens een eenvoudige marktraadpleging. Wat verstaat de minister daaronder en wat is de relatie met de wetgeving op overheidsopdrachten? Duidelijke regels zijn wenselijk, met een gelijk speelveld, waarop ook de huisvestingsmaatschappijen een kans krijgen. Erfpachten verlenen aan deze maatschappijen lijkt dan weer geen optie voor de lokale besturen, die het immers financieel moeilijk hebben.

Jonge mensen hebben het niet gemakkelijk op de woningmarkt. Vaak verdienen ze te veel om in aanmerking te komen voor een sociale woning, maar is hun inkomen niet hoog genoeg om op de private markt een kwaliteitsvolle woning te huren of te kopen. Een aanbod voor bescheiden woningen is daarom belangrijk voor jonge gezinnen, maar er wordt niet in subsidies voorzien voor deze specifieke woonvorm. Op welke manier wil de minister de sociale huisvestingsmaatschappijen stimuleren om dit met eigen middelen te realiseren? Zullen de voorwaarden en eisen dezelfde zijn voor private partners?

Iedereen vindt leegstand en verkrotting storend, maar voor huisvestingsmaatschappijen is het vaak inefficiënt om op dergelijke plaatsen en op die kleine schaal te bouwen. De minister voorziet in dit kader de evaluatie van het sociaal beheersrecht. Waarom hebben huisvestingsmaatschappijen niet de mogelijkheid om er buiten stelsel te verhuren? Hoe kunnen ze concreet tot inbreiding gestimuleerd worden? Kan daarvoor in extra financiering voorzien worden? De realisatie is bovendien nog moeilijker voor beschermde panden waarvoor allerhande regels moeten worden gevolgd.

Na het arrest van het Grondwettelijk Hof inzake het grond en pandenbeleid, wordt het hoofdstuk over wonen in eigen streek, geacht nooit te hebben bestaan. De minister stelt daarom een nieuwe regeling in het vooruitzicht met onder andere socio-economische criteria, zoals een inkomensvoorwaarde. Een juridisch sluitende regeling wordt echter niet makkelijk. De criteria zullen ook weinig of geen effect hebben in gebieden waar huizen of gronden duurder zijn, zoals in Vlaams-Brabant. Hoe ziet de minister deze nieuwe regelgeving concreet?

Mevrouw Partyka is tevreden dat de minister wil inzetten op de vergroting van het aanbod op de private huurmarkt. Zij is ook voorstander van het inzetten op de werking van de sociale verhuurkantoren, hoewel hun marktaandeel zeer beperkt is. Waarom wordt niet toegestaan dat ze nauwer samenwerken met sociale huisvestingsmaatschappijen? Waarom kunnen die bijvoorbeeld niet participeren in een verhuurkantoor? Waarom ook hier niet streven naar één aanspreekpunt? Bij het omzetten van de federale huurwetgeving naar Vlaams niveau, kunnen belangrijke keuzes worden gemaakt. Wanneer kan dit besproken worden in de commissie?

Aangezien het om publieke middelen gaat, moet het partnerschap met private actoren op de huisvestingsmarkt transparant verlopen. Zo is het vrijwillig bouwen van sociale woningen op zich een mooi idee, maar private partners willen niet bouwen tegen VMSW-voorwaarden. Hoe wil de minister zorgen voor een even grote kwaliteit? Bij projecten als CBO en Design and Build, in samenwerking met de private sector, moet men waken over de gelijke voorwaarden voor alle spelers, met oog voor de kwaliteit van de realisaties, maar ook de winstmarges. Bij het toepassen van nieuwe formules mag echter geen situatie ontstaan waarbij de private actor volgens soepele en snelle procedures kan werken en de sociale actor met striktere criteria geconfronteerd blijft.

CBO lijkt een goede maar eerder duurdere formule. Hoe verlopen de aanvragen? Hoe staat het met de jaarlijkse evaluatie van de CBO-procedure?

Hoe denkt de minister de taalbereidheidsvoorwaarde juridisch sluitend om te zetten in een resultaatsverbintenis zonder te raken aan het woonrecht?

De Vlaamse adviesraad voor Bestuurszaken wijst erop dat sociale koopwoningen een belangrijk instrument zijn voor integraal woonbeleid. Ze zijn ook belangrijk voor de sociale mix en het lokale draagvlak voor sociale woningen. De VVSG toont zich bezorgd en de gemeenten stellen zich vragen bij het door de minister in het vooruitzicht gestelde nieuwe kader. VVSG wijst ook op het belang van het bindend sociale objectief en drukt de vrees uit dat verschillende sociale woonprojecten tot stilstand zullen komen. Mevrouw Partyka kijkt met belangstelling uit naar het nieuwe kader. Het moet in elk geval de verdere realisatie van sociale koopwoningen open houden en mag dus geenszins beperkend en ontmoedigend zijn. Er moet ook voldoende ruimte en vrijheid blijven voor maatschappijen die met eigen middelen dergelijke investeringen doen. Wanneer kan dit in de commissie worden besproken?

Erfpacht kan een belangrijk instrument zijn voor een betaalbaar woonaanbod. Kan de minister iets zeggen over het algemene kader voor huisvestingsmaatschappijen en lokale overheden dat zij in het licht daarvan aankondigt?

Een belangrijk aandachtspunt in de beleidsnota is het afstappen van levenslange sociale huurcontracten. Een te hoog inkomen van de sociale huurder zal gebruikt worden om een huurcontract op te zeggen, waarmee wordt afgestapt van het principe van sociale huisvesting als een vorm van volkshuisvesting. Deze belangrijke beslissing houdt ook een verwijdering in van het principe van de sociale vermenging, terwijl het verlies van de betere betalende ook gevolgen heeft voor de sociale promotie in een dergelijke wijk, de financiële toestand van de huisvestingsmaatschappijen en de rentabiliteit van projecten. Waarop is de berekening gebaseerd van 12.000 eenheden die op deze wijze ter beschikking kunnen komen? Hoe gaat dit aangepakt worden? Bestaat er onderzoek over de sociale mobiliteit in de sociale huisvesting? De minister erkent zelf dat een werkbare toepassing van het inkomensbegrip niet gemakkelijk zal zijn. Wordt er bij de invoering rekening gehouden met inwonende kinderen of ouders en met de inkomsten over meerdere jaren? Welke begeleidingsmaatregelen komen er voor wie moet vertrekken?

Wat de bezetting van het sociaal patrimonium betreft, pleit mevrouw Partyka voor onderzoek naar mobiliteit in de sociale huisvesting, omdat een betere bezetting op zich niet noodzakelijk de meest behoeftigen ten goede komt. Het is niet onmogelijk dat grotere gezinnen sneller aan de bak komen omdat er te weinig kleine wooneenheden zijn voor alleenstaanden met kinderen, of kinderloze koppels.

Domiciliefraude is een terecht aandachtspunt, waar de procureurs-generaal moet op gewezen worden. Anderzijds maakte de eigen Inspectie RWO er tot nu toe evenmin een prioriteit van als het parket. Mevrouw Partyka pleit ervoor om de plannen van minister Homans in te schakelen in de fundamenteën van een algemeen Vlaams inspectie- en handhavingsbeleid, zoals voorgehouden in de beleidsnota Algemeen Regeringsbeleid (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 145/1).

Tot slot zijn er nog enkele vragen over de sociale huisvesting. Op welke manier wordt het energie-renovatieprogramma 2020 aangepakt? Welke investeringen gebeurden al en welke komen er in de toekomst? Op welke manier gaat de energiefactor in de toekomst een rol spelen in de huurprijs? Wat verstaat de minister onder inzetten op samenleven, participatie en inspraak? Hoe zal dat betaald worden? Wat wil de minister bereiken met schaalvergroting? Wat zijn de gevolgen voor het toewijzingsbeleid als de gemeentegrenzen daarbij worden overschreden? Er zijn wellicht harmoniseringsregels nodig. Wat is de stand van zaken in het datawarehouse Wonen?

8. Vragen van mevrouw Valerie Taeldeman

Mevrouw *Valerie Taeldeman* is tevreden met de voortgezette uitvoering van het Grond- en Pandendecreet, aangezien er een wachtlijst is van 78.500 kandidaten voor sociale woningen. Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bracht een sterke dynamiek op gang bij de lokale besturen. Elke gemeente kreeg een overzicht van het aantal sociale woningen op hun grondgebied via de nulmeting. Elke gemeente die als regisseur van het lokaal woonbeleid werk maakt van betaalbaar wonen, is daarom in overleg met alle woonactoren bezig met de creatie van bijkomende sociale woningen. Het is noodzakelijk dat alle in 2009 vooropgestelde objectieven gehaald worden en dat alle woonactoren daartoe bijdragen.

Wat zal de minister doen met de objectieven voor sociale koop en sociale kavels? Het regeerakkoord en de beleidsnota beschrijven duidelijk dat de subsidies voor sociale koop verdwijnen. Enkel de projecten die werden aangemeld vóór de installatie van de nieuwe Vlaamse Regering en een gunstig advies kregen van het lokaal woonoverleg, zullen gesubsidieerd worden. Er is sprake van een nieuw beleidskader voor koopwoningen, maar de vraag rijst hoe wordt omgegaan met de vastgelegde objectieven voor koop en kavels. Als die niet gehaald worden zou het onheus zijn om de lokale besturen met de vinger te wijzen. De objectieven werden destijds immers vastgelegd door de provinciebesturen. Er is snel duidelijkheid nodig, ook over de richting die het zal uitgaan met de sociale koopwoningen.

Twee op de drie gemeenten voldoen aan het vooropgestelde bindend sociaal objectief. Er worden dus volop sociale woningen gebouwd. Sinds de nulmeting in 2008 kwamen er 12.771 bij, terwijl er 18.497 in de plannings-of uitvoeringsfase zitten. Van de 26 gemeenten die al een sociaal patrimonium van 9 procent hebben, wordt niet verwacht dat bijkomend gebouwd wordt, maar toch sloten 18 van hen met de Vlaamse overheid een woonbeleidsconvenant af voor in totaal 3500 sociale woningen. Is dat aantal verzekerd?

Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de eerste vernietiging van enkele artikelen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid uitgebreid tot een aantal bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale lastenregeling. Hierdoor is het niet langer mogelijk om deze regeling op te leggen aan private ontwikkelaars in verkavelingen van een bepaalde omvang. Heeft de minister een zicht op de schadeclaims van de private sector sedert het vernietigingsarrest? Welke strategie hanteert zij voor de aanpak daarvan? De vernietiging impliceerde ook het wegvallen van het cascadesysteem

voor de private sector. Dit kwam erop neer dat de private sector instond voor het bouwen van sociale woningen, waarna de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij de woningen of de appartementen overnam. Hoe wordt omgegaan met de deelattesten die VMSW verleende aan de private sector? Als de VMSW niet langer kan overnemen en een huisvestingsmaatschappij daartoe geen middelen heeft, wat moet er dan gebeuren met projecten in aanbouw?

De beleidsnota zet zwaar in op het activeren van gronden in eigendom van Vlaamse en semipublieke besturen zoals bijvoorbeeld kerkfabrieken. Onbebouwde percelen dienen voor 25 percent te worden ingezet voor de creatie van een sociaal woonaanbod. Nu blijkt echter dat slechts 136 lokale besturen informatie leveren over in totaal ongeveer 9200 onbebouwde percelen. Waar blijft de informatie van de andere lokale besturen? Wanneer en hoe zullen zij de gevraagde info leveren? Hoe verhouden deze aantallen zich tot die van onbebouwde percelen in eigendom van particulieren?

Wat is de visie van de minister ten aanzien van de woonuitbreidingsgebieden? Minister Schauvliege wil dat de Vlaamse Regering hiervoor een nieuw kader ontwikkelt. Wat is de visie van minister Homans over de garantie van het sociale woonaanbod daarin?

De dubbele inhaalbeweging van renovatie en nieuwbouw baart zorgen. Er wordt lichte vooruitgang geboekt op het vlak van energetische renovatie. In het voorjaar van 2015 wordt daarover nieuwe informatie verwacht uit de patrimoniumenquête van VMSW. Wat is de visie van de minister over dit tweesporenbeleid en welk budget wordt ervoor uitgetrokken?

Er zijn tal van verbanden tussen energie en wonen, zoals de premies voor energievriendelijke maatregelen. Is er overleg met minister Turtelboom over bijvoorbeeld de afbouw van de dakisolatiepremie en over haar voorstel om een nieuwe energievriendelijke lening uit te werken voor woningen met nood aan energetische renovatie? Wat is de stand van zaken? Een mooi, samenhangend pakket van maatregelen kan voor de stimulans zorgen waar de bouwsector naar snakt.

De minister erkent de waarde van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten wonen. Het stimuleren van die projecten heeft bij de gemeenten immers een grote dynamiek gecreëerd en tot goede, concrete resultaten geleid. Gezien het tijdelijk karakter van de Vlaamse subsidiëring zullen veel projecten in 2016 en 2017 minder Vlaamse middelen krijgen of zelfs niets meer. De beleidsnota belooft na te gaan hoe de ondersteuning van het lokale woonbeleid door Vlaanderen kan gecontinueerd en geoptimaliseerd worden, doch pas vanaf 2017. Is het dan niet wenselijk om de evaluatie naar voren te schuiven? Blijkbaar zijn er de laatste drie jaar weinig nieuwe projecten opgestart, terwijl net in die fase de meeste middelen uit Vlaanderen komen. Kan onderzocht worden of op die manier financiële ruimte ontstaat voor de lopende projecten die in een eindfase komen? Klopt het gerucht dat de middelen voor intergemeentelijke woonverbanden verschuiven naar het Gemeentefonds?

9. Vragen van mevrouw An Christiaens

Mevrouw *An Christiaens* vindt dat de beleidsnota terecht wijst op de noodzakelijke versterking van de private huurmarkt. Dit is echter een restmarkt geworden waardoor investeringen in huurwoningen moeten aangemoedigd worden. Belastingvermindering lijkt een goed middel, maar verhuurders wensen vooral zekerheid dat de huur betaald wordt en dat de woning in goede staat behouden blijft. Daarin kunnen de sociale verhuurkantoren een cruciale rol spelen. De minister heeft in dat verband ook als taak om de eigenaar-verhuurders te

mobiliseren om zich aan te sluiten bij het Fonds voor de preventie van uithuiszettingen. Welke andere ideeën heeft zij verder over de bescherming van de private verhuurder, buiten het instrument van de plaatsbeschrijving en het beroep op de vrederechter? Er is een terechte vraag naar een stabiel regelgevend kader. Wat is de tussentijdse evaluatie van de voorbereidende werkgroepen die overleggen over de Vlaamse huurcodex, in het bijzonder wat de elementen betreft ter bescherming van de goede staat van de woning?

De beleidsnota besteedt terecht ook aandacht aan alternatieve woonvormen, die echter nog zeer onbemand zijn. Wil de minister alleen de regelgeving faciliteren of hen ook actief, financieel stimuleren?

De beleidsnota noemt de lokale besturen herhaaldelijk partners of voortrekkers, maar staan er ook middelen tegenover die extra bevoegdheden?

Valt de planschade bij de herbestemming van een privaat terrein voor woonwagenbewoners ook onder de subsidie van 100 procent die in het vooruitzicht wordt gesteld?

10. Vragen van mevrouw Griet Coppé

Mevrouw *Griet Coppé* erkent dat een eigen woning zeer belangrijk is, maar banken willen niet aan iedereen een hypothecaire lening toestaan. Hoe wil de minister in deze optiek werken met de erkende kredietmaatschappijen? Daarnaast is het belangrijk om voldoende kredieten uit te trekken voor sociale leningen, en dat de erg lage maximumverkoopwaarde van woningen in verstedelijkte gebieden wordt aangepast. Omdat senioren een belangrijk aandeel van de eigenaars uitmaken, is het verder van belang om woningen voldoende en op tijd aan te passen.

Er zal moeten bijgepast worden in de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen als men alle plannen uit de beleidsnota wil uitvoeren. Het betreft onder andere het verlies aan inkomsten door het afschaffen van levenslange huurcontracten, de tien procent duurdere CBO-procedure en de aankoop van een goede woning, de strijd tegen de domiciliefraude en de renovatie van sociale woningen in kleine groepen.

Met welke sancties wil de minister overlast in sociale woningen aanpakken? Is een evaluatie van de woonbemiddeling en -begeleiding niet nuttig als instrument om uithuiszettingen te voorkomen? Kan men, gezien het goede werk van de visitatiecommissies, de autonomie van de huisvestingsmaatschappijen niet vergroten?

Mevrouw Coppé wijst tot slot op het gevaar dat door de sterke inzet op een groter aanbod, de financiële reserves van de huisvestingsmaatschappijen snel slinken. Daardoor komt de toename van het aanbod weer in het gedrang. Ook het kader voor de sociale koop speelt daarin een rol.

11. Vragen van de heer Dirk de Kort

De heer *Dirk de Kort* vindt in de beleidsnota weinig terug over het financiële kader waarin moet gewerkt worden. In de commissie voor Financiën werd wel vernomen dat de Vlaamse schuld van 4 tot 18 miljard toenam door de verstrenging van de Europese regelgeving, onder meer door de toevoeging van de schuld van VMSW. Wat is de visie van de minister op de financiering van sociale huisvesting? Wat zijn de alternatieve mogelijkheden in het licht van het toenemende aantal mensen met financiële problemen? Komt er een substantiële

verhoging van huurpremie en -subsidie? Een miljard euro minder investeren betekent 20.000 woningen minder, met alle gevolgen voor de bouwsector.

De heer de Kort is verheugd dat de beleidsnota ook de bescheiden woningen in het beleid betreft. Dat is een belangrijk punt waar ook mevrouw Partyka reeds op heeft gewezen.

12. Vragen van mevrouw Katrien Schryvers

Mevrouw *Katrien Schryvers* is tevreden over de affirmatieve manier waarop de mogelijkheden van erfpacht en opstal in de beleidsnota zijn opgenomen. De meeste mensen wensen hun woning in absolute eigendom te bezitten. Een lokaal proefproject leert dat er grote interesse is om tijdens een lopende huurovereenkomst de woning toch nog in te kopen. Dit speelt ook een rol in het overtuigen van banken om voor dergelijke projecten kredieten te verlenen. Voordelen zijn dat men de grond met vertraging kan kopen en het eerste spaargeld aan de woning besteden, en dat tegelijk de druk op de huurmarkt vermindert. Het is een interessant spoor dat een verder onderzoek waard is.

Mevrouw Schryvers verwijst naar de proefprojecten in verband met vermaatschappelijking van de zorg en het streven naar inclusie. Ze vraagt aan de ministers van Wonen en van Welzijn of er verdere stappen mogelijk zijn op het vlak van de ondersteuning van begeleid zelfstandig wonen, voor mensen met welke beperking dan ook.

13. Vragen van de heer Lorin Parys

De heer *Lorin Parys* verwijst naar de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de bepalingen over wonen in eigen streek. Kan het wonen in eigen streek op een andere manier toch nog worden ondersteund? Daarbij is het aangewezen dat men bij het vastleggen van de nieuwe criteria oog heeft voor de sociale mix en niet alleen mikt op mensen met een heel laag inkomen. Wat zijn de doelstellingen van de minister met Vlabinvest? Wat is de stand van zaken?

De Raad van State vernietigde recent enkele paragrafen uit het besluit van de Vlaamse Regering van 2009 over sociaal wonen. Wat is de impact ervan op de lopende projecten? Dit is belangrijk voor zowel de Vlaamse overheid, VMSW, de huisvestingsmaatschappijen als de lokale besturen.

Tot slot ondersteunt de heer Parys de vraag hoe de minister de lokale besturen wil stimuleren om bouwgronden op de markt te brengen. Wat is daar de stand van zaken?

III. Antwoord van de minister

Minister *Liesbeth Homans* verwijst naar de opmerking van de heer Vandenbroucke die in bepaalde onderdelen van de beleidsnota weinig verandering bemerkte. Ze gaat er dan ook van uit dat die onderdelen op zijn volledige goedkeuring kunnen rekenen.

In verband met het Grond- en Pandendecreet werden een aantal specifieke vragen gesteld. De minister bevestigt de vertraging in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Tijdens de vorige legislatuur werd het pad reeds vertraagd naar het jaar 2023. De huidige regering vertraagt dit nu tot 2025.

De besparingen in het Grond- en Pandendecreet slaat enkel op het additionele gedeelte en niet op het constant investeringsvolume.

De minister bevestigt de groeiende vraag naar sociale leningen. Op het einde van vorige legislatuur werd het beschikbare budget reeds verhoogd. Het betrof echter een eenmalige verhoging en geen recurrent beschikbaar budget.

De maximale prijs van een woning, om in aanmerking te komen voor een sociale lening bij een gemiddelde gemeente is 202.800 euro. Deze prijs is momenteel niet voldoende gedifferentieerd naar de ligging van het gebouw in de stad of het platteland. De minister wenst deze prijs in de toekomst verder te differentiëren. Dat zal aanleiding geven tot een verhoging van de maximale prijs voor woningen in stedelijke gebieden, en het verminderen ervan in plattelandsgemeenten.

De minister wijst erop dat de huidige regering alles in het werk zal stellen om sociale leningen enkel terecht te laten komen bij mensen die er werkelijk behoefte aan hebben, en dus niet bij mensen die ook op de reguliere markt een lening kunnen bekomen. Zij twijfelt dus aan de voorspelling van de heer Vandenbroucke dat de toeloop naar sociale leningen, gelet op de sociaal-economische omstandigheden, enkel nog zal verhogen. Als men vaststelt dat bijna 80 percent van de Vlamingen in aanmerking komt voor een sociale lening, dan is de onvermijdelijke conclusie dat dit instrument zijn doel voorbijschiet. Het is belangrijk om met de sociale leningen vooral te focussen op mensen die de steun echt nodig hebben.

Tijdens de vorige legislatuur werd reeds stevig gedebatteerd over de toen doorgevoerde aanpassingen van de renovatiepremie, waar de minister nog steeds achter staat. De huidige regering staat echter voor een grote budgettaire uitdaging. Er werd bewust gekozen om niet te raken aan het bedrag van 10.000 euro. De ontlasting van de begroting werd gevonden in de fiscalisering van de premie en de spreiding van de terugbetaling over drie jaar. De minister wijst erop dat tijdens het actualiteitsdebat over het Vlaams klimaatbeleid in de plenaire vergadering van 3 december 2014, ook werd gesproken over de Vlaamse renovatiepremie. Ze wenst deze discussie niet over te doen in de commissie. De conclusie is dat de renovatiepremie wordt gefiscaliseerd. De Vlaamse Regering echter niet echter bevoegd voor de fiscale aftrekken. Vandaar dat wordt gewerkt via een belastingvermindering. Mensen met een zeer laag inkomen die geen belastingen betalen en dus niet in aanmerking komen voor een belastingvermindering, kunnen reken op een belastingkrediet.

Op de vraag welke actoren in de toekomst nog sociale koopwoningen zullen mogen bouwen, antwoordt de minister dat dit de SHM's zijn, en ook private actoren, bijvoorbeeld via CBO.

De minister wijst erop dat de Raad van State geen opmerking heeft gemaakt over het feit dat de mogelijkheden voor het bekomen van een sociale lening worden teruggeschroefd voor nieuwbouw, grondaankoop en herfinanciering – behalve herfinanciering bij echtscheidingen – terwijl zij nog wel kunnen worden bekomen voor sociale koopwoningen. Dit is een beslissing van de Vlaamse Regering die dus juridisch niet werd gecontesteerd.

Het is inderdaad moeilijk om de door het Grondwettelijk Hof geschrapte artikelen over de sociale last te herstellen. De minister hoopt dat de lokale besturen met de private ontwikkelaars kunnen onderhandelen om hen te wijzen op hun verantwoordelijkheden.

De minister gelooft nog steeds in het principe van wonen in eigen streek dat werd vernietigd door een arrest van het Grondwettelijk Hof. Een eventueel alternatief moet in elk geval rechtszeker zijn om opnieuw geen risico op vernietiging te lopen. Het principe wonen in eigen streek zal ook deel uitmaken van de evaluatie van het Grond- en Pandendecreet. De bevoegdheid van

Vlabinvest is overgedragen aan de provincie Vlaams-Brabant. Dat is ook zichtbaar in de financiële tabellen. Momenteel wordt, in overleg met Vlabinvest, de laatste hand gelegd aan het besluit van de Vlaamse Regering dat de leningsmodaliteiten tussen het Financieringsfonds en het Autonoom Gemeentebedrijf regelt. Voor het principe van wonen in eigen streek komen 68 gemeenten in aanmerking.

De minister gelooft niet in een vlotte reparatie van het Grond- en Pandendecreet door het eenvoudig aan te melden als steun bij de EU-commissie, omdat de auditeur bij het Europees Hof tal van bezwaren heeft geuit, onder meer in verband met onterechte staatssteun, belemmering van vrij verkeer van kapitaal, belemmering van het recht op vrije vestiging en inbreuk op het eigendomsrecht. Het Europees Hof en het Grondwettelijk Hof hebben in eerste instantie de onterechte staatssteun onderzocht. Daaruit volgde de vernietiging. Niets stelt echter dat de overige opmerkingen van de auditeur niet aan de orde zouden zijn.

De minister vindt het nuttig om instrumenten zoals CBO te evalueren. Dat wil ze doen in samenwerking met de VMSW. Zo zullen private partners sneller sociale huurwoningen kunnen realiseren.

In de beleidsnota wordt voorgesteld om de gemeenten te stimuleren om hun bouwgronden op de markt te brengen. Sommige lokale besturen geven het signaal dat ze het BSO moeilijk kunnen realiseren. Daarom moeten die gronden worden opgelijst. Er moeten ook mogelijkheden worden gecreëerd om op die gronden sociale woningen te realiseren via erfpacht of via recht van opstal.

Er werd gevraagd hoe men de gemeenten wil stimuleren om het BSO te realiseren, en of gemeenten die het BSO niet halen, zullen worden gesanctioneerd, eventueel via het Gemeentefonds. Dat laatste is zeker niet de bedoeling. Het is wel nuttig om afspraken te maken zodat SHM's en SVK's uit naburige gemeenten actief kunnen worden op het grondgebied van de gemeente waar het BSO niet wordt gehaald. Gemeenten die echt slecht scoren kunnen natuurlijk ook geen verdere aanspraak maken op de subsidie voor een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De suggestie om het onderzoek van de private huursector te koppelen aan een debat over huursubsidies en -premies is welkom. Dat onderzoek zal worden afgerond in 2016. De minister is beschikbaar om het in de commissie te bespreken.

Er werd gesuggereerd om de huurwaarborg te verminderen; bijvoorbeeld tot het equivalent van een maand huur. Mevrouw Devroe heeft dan weer de omgekeerde suggestie gedaan. Zij heeft gepleit voor een huurwaarborg die het equivalent is van drie maanden huur. De minister gaat ervan uit dat men zoveel mogelijk private huurders moet stimuleren om hun woningen aan een betaalbare prijs op de markt te brengen. Daarom is het geen goed idee om de huurwaarborg te verminderen.

De heer Vandenbroucke stelde voor om een conformiteitsattest te verplichten, om aldus de woonkwaliteit te garanderen. De minister vindt een plaatsbeschrijving even waardevol bij betwistingen omtrent de verantwoordelijkheid bij woonkwaliteitsproblemen. Die kan ook tussen twee partijen worden uitgewerkt, zonder er derden bij te betrekken. Dat kan leiden tot tijdswinst.

De heer Vandenbroucke informeerde hoeveel gemeenten er momenteel al ontvoegd zijn inzake de onbewoonbaarheidsverklaring. De minister antwoordt dat onder andere Antwerpen op de goede weg is, maar dat er tot nog toe geen enkele gemeente of stad ontvoegd is. Het versterken van de lokale autonomie in

deze heeft ook betrekking op de heffing omtrent ongeschikt en onbewoonbaar-verklaringen. Nu is het mogelijk dat eigenaars twee keer een heffing moeten betalen, een keer aan Vlaanderen en een tweede keer op lokaal niveau. In de toekomst moeten vooral de lokale besturen hiervoor verantwoordelijk worden.

Tot nog toe bepaalt het kaderbesluit Sociale Huur dat een sociale huurder geen volle eigenaar mag zijn van een pand. Dat impliceert dat hij wel nog voor een groot stuk eigenaar mag zijn. De heer Vandenbroucke betwijfelde of men als voorwaarde moet stellen dat een sociale huurder totaal geen eigendom mag hebben. De minister antwoordt dat ze wil afstappen van de huidige eigendomsvoorwaarden in het kaderbesluit. Elk voorbeeld dat men kan aanhalen, dat indruist tegen de filosofie van een wetgeving, is er een te veel. Ze zal daarom elke vorm van eigendom uitsluiten. Men moet natuurlijk wel voorzien in de nodige modaliteiten om te kunnen anticiperen op mogelijke problemen bij erfenissen en echtscheidingen.

De minister wil de levenslange sociale huurcontracten afschaffen. Dat staat trouwens ook in het regeerakkoord. Tot nog toe heeft men namelijk te weinig stokken achter de deur om bij manifeste leefbaarheidsproblemen te kunnen optreden. Bovendien vormen deze contracten een rem op de doorstroming zodat maar weinig sociale huurwoningen vrij komen. Zoals gezegd zal ook de hoogte van het inkomen kunnen meespelen om een sociaal huurcontract te beëindigen. Het is echter niet de bedoeling om een werkloosheidsval te creëren. De nieuwe regeling zal trouwens alleen gelden voor de nieuwe contracten. De minister zal dus niet ingrijpen op de lopende contracten.

De onderbezettingsvergoeding – en de energiecorrectie – zijn al sinds 2008 opgenomen in het kaderbesluit Sociale Huur. In het verleden zijn er bepaalde redenen geweest om dat niet toe te passen. De minister wil daar verandering in brengen. De beschikbare ruimte binnen de sociale huisvesting moet optimaal gebruikt worden. Dat betekent natuurlijk niet dat mensen die nu in een te grote sociale woning wonen, geen recht meer zouden hebben op een sociale woning.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen heeft het besluit voor beheersaspecten aangevochten bij de Raad van State. De minister staat nog altijd achter dit besluit. Ze vindt het positief dat het aantal beheersmandaten wordt teruggedrongen, onder meer in het kader van een grotere transparantie.

Het regeerakkoord en de beleidsnota stellen dat de bevoegdheid voor woonwagengewoners overgebracht wordt van Inburgering naar Wonen. Bij Inburgering was er alleen sprake van het voorzien van de terreinen en kon men weinig toezien op de woonkwaliteit. De minister erkent dat het draagvlak vaak beperkt is. Ze heeft vorige week echter al een eerste contract kunnen tekenen. De burgemeester van Bilzen heeft namelijk gevraagd om in haar gemeente een terrein te kunnen aanleggen.

De heer Vandenbroucke heeft gevraagd of woonboten, die nu veelal een verantwoordelijkheid zijn van Waterwegen en Zeekanaal, niet beter onder de huurwetgeving zouden vallen. De minister vindt dit een interessante piste.

Op de vragen van mevrouw Moerenhout, die vandaag niet aanwezig is in de commissie, zal de minister schriftelijk antwoorden.

De heer Anseeuw informeerde waarom men voor de fusies van de SHM's heeft gekozen voor de grens van duizend woningen. De minister antwoordt dat een derde van de SHM's onder die grens van duizend zit. Binnen dit debat kunnen de rapporten van de visitatiecommissie een belangrijke rol spelen. De grotere

maatschappijen zijn nu al bezocht door de visitatiecommissie. De kleinere zijn nu aan de beurt.

De heer Anseeuw vroeg ook hoe men gemeenten kan stimuleren om leegstaande panden ter beschikking te stellen. In bepaalde steden, bijvoorbeeld Antwerpen, bestaat er een systeem van sociaal beheer. Dit systeem bestaat erin dat de stad, bij leegstand en verkrotting, panden voor negen jaar in eigendom kan nemen. Dat wordt geregeld via een notariële akte. Het pand wordt gerenoveerd en kan dan aan een sociaal gunstig tarief verhuurd worden. Dat is een goed systeem dat meer moet worden gepromoot bij de lokale besturen.

Over het kaderbesluit Sociale Huur vroeg de heer Anseeuw hoe het mogelijk is dat mensen die officieel een inkomen hebben van nul euro, en die een huurwaarborg hebben gekregen van het OCMW, toch elke maand plichtsgetrouw huur betalen vanop een bankrekening. De minister belooft dit te onderzoeken.

Mevrouw Van Volcem heeft gevraagd naar een verdere uitbreiding van het systeem van de huurpremie. De minister wil het stelsel harmoniseren om ervoor te zorgen dat de huurpremie ook effectief gebruikt wordt om de huur te betalen. De minister kan akkoord gaan met de opmerking van mevrouw Van Volcem dat de SVK's meer moeten worden gestimuleerd. De SVK's en de SHM's kunnen immers een complementaire rol spelen. Vooral in grootstedelijke gebieden moet men de private eigenaars stimuleren om de panden die nu leeg staan, op de markt te brengen. Bij een verhuring via een SVK kan men daar behoorlijke garanties tegenover stellen. Dat kan leiden tot een groter aanbod aan sociale woningen, zonder dat er veel moet bijgebouwd worden. Wie huurt via een SVK moet aan dezelfde toewijzingsvoorwaarden voldoen als bij een SHM.

Mevrouw Van Volcem suggereerde ook om bij de bouw van sociale woningen in te zetten op het gebruik van duurzame materialen. Zo zou men immers het energieverbruik kunnen beperken. Ze heeft ook gewezen op de parkeerproblemen bij bepaalde sociale woonblokken, maar dat is een lokale bevoegdheid. Het verschil tussen een sociale koopwoning en een bescheiden woning heeft te maken met de volumes, de grootte van de percelen en dergelijke. De suggesties kunnen worden meegenomen in de globale evaluatie van het Grond- en Pandendecreet, waarover zonder twijfel een debat zal worden gevoerd in de commissie.

Een fusie van SHM's impliceert dat er geen afzonderlijke inschrijvingsregisters meer zijn. Ook zonder een fusie van SHM's zou men trouwens kunnen nadenken over het aanleggen van een centraal inschrijvingsregister. In Antwerpen zijn daarover al gesprekken gevoerd tussen de SVK's en de SHM's die actief zijn op het grondgebied van de stad.

Over het aantal sociale woningen dat gesloopt werd kan de minister nog geen informatie geven. In de toekomst zal ze hierover informatie kunnen vinden op het aanmeldingsportaal van de VMSW.

Op de vraag van mevrouw Partyka over het Grond- en Pandendecreet antwoordt de minister dat het BSO behouden blijft. De marktraadpleging bij het op de markt brengen van sociale woningen is niet in strijd met de wet op de openbare aanbesteding. Dit systeem wordt al gehanteerd door de VMSW in het kader van de CBO-procedure. De minister vindt het geen goed idee om duurdere woningen buiten stelsel te verhuren. Dan zijn het immers geen sociale woningen meer. Men kan wel buiten stelsel verhuren bij een acuut probleem bij mensen die niet vooraan op de wachtlijst staan. Het is belangrijk om zoveel mogelijk binnen stelsel te verhuren. De sociale woningen moeten zoveel mogelijk bij de meest behoeftigen terechtkomen.

De suggestie van mevrouw Partyka om een concrete samenwerking te realiseren tussen SVK's en SHM's is waardevol. Het risico bestaat wel dat de SHM's de meest kwetsbare huurders doorsturen naar een SVK.

Het is niet juist dat de private actoren zich minder aan de regels zouden moeten houden dan de SHM's. Ook zij moeten zich houden aan het ABC van het VMSW.

De CBO-procedure, waarbij private actoren sociale woningen bouwen, is niet duurder dan de klassieke procedures van sociale woningbouw. Mevrouw Partyka deelde eerder aan de media mee dat de private actoren met 40 percent van de middelen zouden gaan lopen. Dat percentage klopt niet.

De minister kan akkoord gaan met de opmerking van mevrouw Partyka over het belang van participatie in de sociale huisvesting. Ze staat achter het initiatief van de vorige minister van Wonen, mevrouw Van den Bossche om, in samenwerking tussen Wonen en Sociale Economie, conciërges aan te stellen op basis van een soort van klaverbladfinanciering. In Antwerpen heeft dat goede resultaten opgeleverd. Het is goed om dat ook in andere steden en gemeenten toe te passen.

Mevrouw Taeldeman wees erop dat de subsidies voor sociale koop verdwijnen, en vroeg of het BSO dan wel kon worden behouden. De minister antwoordt dat sociale koop en sociale kavels behouden blijven binnen het BSO. Dat staat in het regeerakkoord, al vond zij zelf dat dit best geschrapt kon worden. Daarom is het belangrijk een nieuw kader te creëren via het overdrachtenbesluit voor sociale koopwoningen. De meerwaarde kan bijvoorbeeld voor een deel terugvloeien.

Inzake het groeiritme van sociale woningen scoren de meeste gemeenten vrij goed. Er zijn zeven gemeenten die niet voldoen en twee waar de toestand heel problematisch is. Die lokale besturen moeten tot actie worden aangezet. Gemeenten die het BSO al bereikt hebben moeten nog sociale woningen kunnen bijbouwen en daarvoor de voorziene financiering krijgen. Dat moet mogelijk worden gemaakt via woonbeleidsconvenanten. Het mag echter niet ten koste gaan van de projecten in gemeenten die het BSO nog niet hebben gehaald. De 3500 woningen die momenteel al opgenomen zijn in de woonbeleidsconvenanten zijn gegarandeerd.

Voor het antwoord op de vraag van mevrouw Taeldeman over de woonuitbreidingsgebieden verwijst de minister naar de beleidsnota Omgeving van minister Schauvliege (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 142/1).

De minister erkent dat de sociale huurders vaak meer betalen voor de energiefactuur dan voor de huur van hun woning. Daarom moet men sterk inzetten op het energetisch renoveren van het huidige patrimonium. Binnen de Vlaamse Regering zijn er debatten aan de gang over de aanwending van de middelen uit het Klimaatfonds. Het is billijk dat de sector van het sociaal wonen een behoorlijke claim kan leggen op die middelen. Dat wordt ook erkend in het regeerakkoord.

De financiering van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Wonen wordt voortgezet. Er zijn wel een aantal aanpassingen nodig. De vorige minister heeft waardevolle instrumenten ontwikkeld en dat mag ook worden gezegd. De minister zal de middelen voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden niet opnemen in het Gemeentefonds omdat ze het Gemeentefonds niet wil gebruiken als sanctioneringsmechanisme.

Mevrouw Christiaens meldde het probleem dat sommige gemeenten over gronden beschikken die in aanmerking zou komen voor de aanleg van een

woonwagenterrein, maar dat ze in een landbouwzone liggen. Ze vroeg of die grond een andere bestemming kan krijgen? De minister antwoordt dat woonwagenterreinen in woongebied moeten liggen. Ze is bereid om dat te bespreken met de minister van Ruimtelijke Ordening. Het is echter niet evident om landbouwgrond in te zetten voor een woonfunctie. Het draagvlak het aanleggen van woonwagenterreinen moet zeker nog groeien. De lokale overheden moeten ervoor zorgen dat de gronden die hiervoor in aanmerking komen, ook ter beschikking worden gesteld.

De minister wijst erop dat de rentevoeten bij de EKM's soms hoger liggen dan bij de private banken. De EKM's zijn nu al opgenomen in de consolidatie van de Vlaamse begroting. Het is goed dat er fusies plaats vinden tussen de EKM's.

De sancties voor het geval van domiciliefraude staan beschreven in het kaderbesluit Sociale Huur, maar worden nauwelijks toegepast. De minister wil strenger toezien op de toepassing, maar ze wil geen zogenaamde hufterwoningen creëren, zoals in Nederland. Ze erkent dat de visitatiecommissie een waardevol instrument is om het beleid van de SHM's te evalueren.

De vragen van de heer de Kort worden door de minister niet beantwoord aangezien hij niet aanwezig is in de commissie op het ogenblik dat de minister daarover aan het woord is.

De minister wijst erop dat het huidige financieringssysteem van de SHM's gunstiger is dan het vorige. De SHM's kunnen lenen aan een negatieve rentevoet en ze kunnen hogere subsidies krijgen. De investeringen van de SHM's in energierenovatie kunnen via een energiecorrectie ook een win-win opleveren voor huurder en verhuurder. De huurders betalen een iets hogere huur, maar hun energielast wordt merkelijk lager.

Alternatieve financieringsmogelijkheden moeten een evenwichtsoefening zijn tussen haalbaarheid, transparante financiering en behoefte. Vreemd kapitaal aantrekken is alleen mogelijk als er een zeker rendement is en dat is niet evident binnen een sociale activiteit. De minister is wel bereid om deze suggestie te onderzoeken.

Op 17 oktober 2014 besliste de Raad van State tot de vernietiging van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van een besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008. De grootste problemen hadden te maken met de ADL-woningen (Activiteiten Dagelijks Leven), een woonvorm die onder de noemer Begeleid Wonen valt. De programmatie werd al opgevolgd en gecorrigeerd door het Procedurebesluit en het Financieringsbesluit. De gronden van de vernietiging zijn dus eigenlijk al weggenomen. Er moet wel nog een juridische oplossing worden gevonden voor de woningen die onder de toenmalige regelgeving werden gerealiseerd.

Mevrouw Coppé meldde dat de CBO-procedure ongeveer tien percent duurder is. De minister wijst erop dat die kostprijs anders berekend wordt, maar binnen dezelfde prijsnormen. Design and Build is wel degelijk goedkoper dan de normale financiering. De ontwikkelaars doen meer dingen zelf. De kost van de ontwerpers en de prijs van de grond zijn inbegrepen.

De minister wijst de heer Engelbosch erop dat ze geen voorstander is van het doorvoeren van quick wins op de private huurwetgeving. Het voortdurend doorvoeren van kleine aanpassingen kan immers leiden tot juridische fouten. Men moet de onderzoeken afwachten en een globale en doordachte aanpassing doorvoeren.

De conceptnota zal aandacht besteden aan buitenlandse systemen voor het realiseren van sociale koopwoningen. Deze conceptnota zal besproken worden met de stakeholders en binnen de Vlaamse Regering.

De renovatie op de private huurmarkt kan het best gestimuleerd worden via de fiscaliteit. In zekere zin zijn de verhuurders nu ook verplicht om aan kwaliteitseisen te voldoen.

IV. Repliek van de commissieleden en bijkomend antwoord van de minister

1. Repliek van de heer Joris Vandenbroucke

De heer *Joris Vandenbroucke* blijft erbij dat de minister een redeneerfout maakt rond de sociale leningen. Ze dreigt een maatregel te nemen die zijn doel zal voorbijschieten. De minister zegt dat 70 tot 80 percent van de Vlamingen in aanmerking komen voor een sociale lening. Dat is juist. De minister zegt ook dat veel mensen beter naar een commerciële bank zouden gaan omdat de sociale leningen in principe bedoeld zijn voor mensen met een lager inkomen. Het probleem is echter dat heel wat mensen met een middenklasse-inkomen geen lening kunnen krijgen bij de commerciële banken. Die vragen namelijk een grote eigen inbreng. Veel jonge mensen kunnen echter niet rekenen op giften van ouders of grootouders en krijgen niet op een aanvaardbare termijn de gevraagde eigen inbreng bijeen gespaard. Wie bij een commerciële bank terecht kan, zou gek moeten zijn om een sociale lening aan te vragen. Daarvoor betalen de hoogste inkomenscategorieën namelijk een hoger tarief dan bij een commerciële bank. Het hoogste tarief voor een sociale lening bedraagt vandaag ongeveer 4,5 percent. De commerciële rentetarieven liggen heel wat lager. Als men de inkomensgrenzen voor de sociale lening verlaagt, zullen heel wat gezinnen uit de middenklasse het moeilijk hebben om een eigen woning te verwerven. Dat is in tegenspraak met een van de beleidsdoelstellingen van de minister.

Mensen met een erg laag inkomen die geen belastingen betalen, zullen wellicht geen beroep meer zullen doen op de renovatiepremie omdat ze er een aantal jaren zullen moeten op wachten alvorens de premie uitbetaald is. De drempel zal dus hoger worden. Het belastingkrediet wordt immers in schijven uitbetaald.

De minister nog niet geantwoord op zijn vraag over het verlaagde btw-tarief van 6 percent voor de bouw van sociale koopwoningen. Als de Vlaamse overheid niet langer subsidies geeft voor de bouw van sociale koopwoningen, dan zal de federale overheid misschien ook geen duit in het zakje meer willen doen en zal ze misschien terug het gewone btw-tarief van 21 percent hanteren. Op de totale kostprijs van een woning maakt dit btw-tarief een gigantisch verschil. Heeft de minister daarover al overleg gepleegd met haar federale collega?

Het Grondwettelijk Hof heeft de regeling rond de sociale lasten vernietigd. De heer Vandenbroucke is teleurgesteld omdat de minister ervan uitgaat dat het geen zin heeft om daarover het gesprek met Europa aan te gaan. Ze is immers wel bereid om het nodige creatieve denkwerk aan de dag te leggen om het wonen in eigen streek mogelijk te maken.

De heer Vandenbroucke stelt vast dat SHM's hun erkenning kunnen verliezen als ze onvoldoende meewerken aan het BSO. Voor de gemeenten blijft de sanctionering echter beperkt. Het verlies van de subsidies voor intergemeentelijke samenwerking zal voor de onwillige gemeenten geen stok achter de deur zijn.

Zal de doelgroep voor de Vlaamse huursubsidie ongewijzigd blijven? Deze vraag heeft de minister niet beantwoord.

Welke inkomensgrens zal men bij de tijdelijke sociale huurcontracten hanteren om de huurders te verplichten om door te stromen naar de private huur- of koopmarkt? De minister wil geen werkloosheidsval installeren. De heer Vandenbroucke denkt dat niet veel sociale huurders zullen kunnen doorstromen naar de private koop- of huurmarkt. Momenteel zijn er 12.000 gezinnen die een inkomen hebben van meer dan 35.000 euro. Een groot deel van die huurders zit net boven die grens. De huurders met een gezinsinkomen dat echt hoger ligt, hebben soms inwonende werkende kinderen van wie het inkomen wordt meegerekend om de huurprijs te bepalen. Zij betalen de maximale huurprijs, wellicht de marktprijs. Zij zouden dus gestraft worden omdat ze hun werkende zoon of dochter niet het huis uitzetten. Hoeveel gezinnen zijn er in dat geval? Het loont wellicht de moeite niet om voor enkel meerverdieners de regels aan te passen.

De beleidsnota stelt dat het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) wordt ingebed in het beleidsdomein. Wordt dit dan ingebed bij het departement of bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen?

Hij vindt het goed dat er in Bilzen een woonwagenterrein zal worden aangelegd. Hij hoopt dat andere gemeenten dat voorbeeld zullen volgen. Hij hoopt ook dat de minister actief zal helpen zoeken naar een lokaal draagvlak. Het wonen in woonwagens werd jaren geleden namelijk al ingeschreven in de Vlaamse Wooncode als een volwaardige vorm van wonen.

De heer Vandenbroucke is blij dat de minister bereid is om vanuit haar eigen verantwoordelijkheid inzake de woonkwaliteit aandacht te besteden aan het wonen op woonboten.

2. Repliek van mevrouw Griet Coppé

Mevrouw *Griet Coppé* heeft een bijkomende vraag bij het antwoord van de minister over de beheersaspecten van de SHM's. Artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 bepaalt dat de statuten in de algemene vergadering moeten worden aangepast, ten laatste tegen 1 januari 2016. De meeste algemene vergaderingen gaan echter door in de maand mei. Tegen dan moeten de statuten dus aangepast zijn. Voor de fusies van de SHM's is er tijd tot 1 januari 2019. Dan moeten de raden van bestuur opnieuw samengesteld worden. Kan de datum van 1 januari 2016 niet uitgesteld worden tot na de fusie?

Actieve SHM's hebben het moeilijk om financieel rond te komen. Dat heeft te maken met de aanpassing van de gewestelijke sociale correctie in de vorige regeerperiode. Vroeger konden meer maatschappijen genieten van deze gewestelijke sociale correctie. Kan die regeling niet aangepast worden?

3. Repliek van de heer Jelle Engelbosch

De heer *Jelle Engelbosch* heeft de indruk dat het voor sommige collega's nooit genoeg is. Beleid voeren is echter keuzes maken. Dit is een evenwichtige beleidsnota, binnen de contouren van het regeerakkoord. De minister wil de toegang tot sociale woningen rechtvaardiger maken voor wie dit echt nodig heeft. Dankzij de fiscalisering kan het volledige bedrag van de renovatiepremie behouden blijven. De verbeterings- en aanpassingspremie blijft eveneens behouden. De huursubsidie en de huurpremie zullen zeker behouden blijven, in een aangepaste vorm. Er is aandacht voor woonwagenbewoners. Ook de private

huurmarkt zal versterkt worden. De minister weet duidelijk welk werk er op de plank ligt. Hij kijkt ernaar uit om in de komende jaren binnen deze commissie aan het woonbeleid te werken, op basis van deze beleidsnota.

4. Repliek van mevrouw An Christiaens

Mevrouw *An Christiaens* wijst op haar vraag over de bescherming van de private verhuurder. Daarbij heeft ze het gehad over bestaande instrumenten zoals de plaatsbeschrijving en de gerechtelijke procedures, maar ook over de Vlaamse huurcodex die er zit aan te komen. Wat is daar de stand van zaken? Welke resultaten heeft het overleg met minister Schauvliege over de woonwagenterreinen opgeleverd?

5. Repliek van mevrouw Valerie Taeldeman

Mevrouw *Valerie Taeldeman* weet dat deze commissie begin 2015 het BSO zal bespreken. Zij verkiest echter een evaluatie van het hele Grond- en Pandende-creet. Daarbij kan ook het bindend sociaal objectief aan bod komen.

Het Vlaamse woonpatrimonium is verouderd. Minister Turtelboom heeft bij de bespreking van de beleidsnota Energie aangekondigd dat ze tegen de zomer van 2015 een renovatiepact wil afsluiten met alle actoren op de woonmarkt. Ze veronderstelt dat ook minister Homans daarbij betrokken zal zijn. Minister Schauvliege heeft in 2013 een Vlaams Klimaatfonds in het leven geroepen om op korte termijn een aantal quick wins te realiseren op het vlak van klimaat. Het gaat om een fonds van 38 miljoen euro. Daarbinnen wordt 7,8 miljoen euro ter beschikking gesteld van SHM's om versneld ongeveer 1500 sociale woningen energiezuinig te maken. Op haar schriftelijke vraag heeft de minister geantwoord dat er tot op heden geen aanvragen zijn ingediend voor premies vanuit het Vlaamse klimaatfonds. Om in aanmerking te komen voor die premies moeten de SHM's blijkbaar cumulatief aan vier voorwaarden voldoen. De minister zou flexibeler moeten omgaan met die voorwaarden. Ze zou ook met de VMSW moeten onderzoeken of de REG-premies waarop de SHM's een beroep kunnen doen voor energetische renovaties, wel ten volle benut worden. Indien nodig moet men zorgen voor een betere communicatie over de mogelijkheden van het Vlaams Klimaatfonds en van de REG-premies.

De minister staat blijkbaar achter de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten rond wonen, al wil ze links en rechts iets aanpassen. In 2016 begint men echter met een afbouw van bepaalde projecten. Het decretale pad voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden werd namelijk uitgestippeld voor negen jaar. Na zes jaar daalt de loonsubsidie vanuit de Vlaamse overheid van 60 naar 30 percent. Mevrouw Taeldeman vreest dat bepaalde lokale besturen niet bereid zullen zijn om de loonsubsidie te blijven aanvullen zodat bepaalde projecten niet zullen blijven bestaan. Ze vraagt dat de minister dat nog eens goed zou bekijken. Misschien is er toch nog een budget beschikbaar omdat er de laatste jaren weinig nieuwe projecten opgestart zijn.

6. Repliek van mevrouw Katrien Partyka

Mevrouw *Katrien Partyka* betreurt dat de commissieleden het advies van de Woonraad pas gekregen hebben na de bespreking van het renovatiepact van minister Turtelboom in de commissie. De Woonraad verwijst net als minister Turtelboom naar de nood aan een renovatieplan. Mevrouw Partyka dringt aan op overleg hierover tussen de minister van Wonen en de minister van Energie. Daarbij moet onder meer aandacht worden besteed aan de rol van eigenaars en huurders, waaronder ook preciaire eigenaars en sociale huurders. De minister wil een drietrapsstelsel invoeren. De eerste fase gaat over het vaststellen van de

problemen, de tweede over de premies en de derde over de uitvoering van de werken. Ook de parlementsleden willen daar een steentje toe bijdragen.

De minister ziet geen probleem bij het bouwen van sociale woningen door private actoren. Mevrouw Partyka verneemt bij gelegenheid graag de juridische argumentatie.

Het budget voor de CBO-projecten is gestegen van 25 naar 60 percent. Het meeste geld gaat echter naar het instrument aankoop nieuwe woningen. Daarbij kunnen SHM's aankopen doen op de private markt, waarbij het budget afkomstig is uit de klassieke middelen. Maar eigenlijk gaat het om een ruimer debat. Wat is de rol van de SHM en wat is de rol van de private actoren? Hoe moet dat evolueren in de toekomst? Voor wie zijn de lusten en voor wie de lasten? Misschien kan men dit debat voeren in het kader van de geplande evaluatie van de CBO-procedure. Het zou ook nuttig zijn om bij gelegenheid een debat te voeren over de rol van de SHM's zelf. Mevrouw Partyka vindt het positief dat men denkt aan een grotere samenwerking met andere actoren zoals de SVK's. De verhuuring buiten stelsel is eigenlijk hetzelfde debat. Dat is namelijk vaak een middel om het maatschappelijk draagvlak voor bepaalde minder evidente projecten te vergroten.

Het debat over de levenslange huurcontracten is al gevoerd, maar het is nog niet duidelijk hoe de minister dat concreet wil aanpakken. Heeft men al onderzocht welke bewegingen er zitten bij sociale huurders? Is er sociale mobiliteit? Zal men rekening houden met inwonende kinderen en inwonende ouders en met het inkomen over meerdere jaren? Wat met toevallige, eenmalige inkomsten van de huurder?

De sociale koop blijft voor CD&V een belangrijk element van het Vlaamse woonbeleid. Een debat daarover zou interessant zijn. Voor de sociale koopwoningen is er zeker een doelgroep die niet terecht kan op de private markt. Het prijsvoordeel is een belangrijk element binnen de sociale koop. Het sociaal objectief van die sociale koop moet dus behouden blijven. Dat moet opgenomen worden binnen het nieuwe kader voor sociale koopwoningen. De middelen om het BSO te realiseren lijken echter helemaal weg te vallen. Dat is eigenaardig want de regering zegt dat ze wil blijven inzetten op eigendomsverwerving. De sociale koop is ook interessant omdat ze een hefboom kan zijn voor het realiseren van een maatschappelijk draagvlak voor sociale woonprojecten. Vaak zijn er namelijk bezwaren omdat men vreest voor overlast.

7. Repliek van de heer Björn Anseeuw

De heer *Björn Anseeuw* vindt dat de minister blijk geeft van heel wat ambitie, en dat op een ogenblik dat de middelen beperkt zijn. De minister plant heel wat concrete maatregelen en wil de middelen gericht inzetten. Tegelijk legt ze de nodige pragmatiek aan de dag. Ze wil bijvoorbeeld de sociale koop niet langer subsidiëren. De eerder afgesproken sociale koopwoningen kunnen wel nog worden gerealiseerd. Bij een echtscheiding zal een herfinanciering mogelijk blijven. De minister zet ook in op de leefbaarheid binnen het sociaal wonen. De taalvereiste is op andere fora al aan bod gekomen. De minister wil werk maken van bewonersparticipatie. Ook de functie van huisbewaarder zal geherwaardeerd worden. De minister wil het aanbod uitbreiden, maar ze wil ook het bestaande aanbod versterken, bijvoorbeeld via sociaal beheer en SVK's. Ze heeft ook verduidelijkt dat een arm gepensioneerd koppel na de fiscalisering nog altijd baat zal hebben bij de renovatiepremie, en dat dankzij het belastingkrediet.

8. Repliek van mevrouw Michèle Hostekint

Mevrouw *Michèle Hostekint* heeft door omstandigheden haar vragen niet kunnen stellen in de eerste vragenronde. Ondertussen heeft ze hierover een aantal schriftelijke vragen ingediend. Ze wil wel graag inpikken op een aantal dingen die ze vandaag gehoord heeft.

Inzake de taalkennis wil de minister evolueren van een inspanningsverbintenis naar een resultaatsverbintenis. De minister wil ook een test organiseren en een boete opleggen aan mensen die niet slagen in die test. Het Grondwettelijk Hof heeft eerder al gesteld dat een resultaatsverbintenis binnen die context eigenlijk niet toegestaan is. Wat gaat de minister doen als mensen weigeren om die boete te betalen? Zal ze dan de toegang tot die woning weigeren?

De minister zal werk maken van de uitvoering van de energiecorrectie en van de onderbezettingsvergoeding, die al sinds 2008 ingeschreven staan in het kaderbesluit Sociale Huur. De mensen die een te grote woning bewonen, zijn vaak ouderen die gehecht zijn aan een bepaalde buurt. Zou het niet beter zijn om te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod binnen de buurt en om te werken met stimuli?

De minister wil onderzoeken of Wonen-Vlaanderen zich kan uitspreken over de oorzaak van de woonkwaliteitsproblemen, op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of een conformiteitsattest en de recente vaststellingen van de woningcontroleur. De minister benadrukt namelijk dat de woonkwaliteitsproblemen niet altijd de schuld zijn van de verhuurder. Soms hebben ze namelijk te maken met de omgang van de huurder met de woning. Dit zal echter extra werk betekenen voor Wonen-Vlaanderen. Voorziet de minister daarvoor ook de nodige middelen? Bovendien is het bij een conflict uiteindelijk de vrederechter die zich zal moeten uitspreken over de aansprakelijkheid voor de schade en over de consequenties die daaraan moeten worden verbonden.

De minister wil de huursubsidies en de huurpremies harmoniseren binnen een enkel systeem van tijdelijke ondersteuning, waarbij het geld terecht komt bij de mensen die het echt nodig hebben. De minister verduidelijkt niet welke groepen ze daar precies mee bedoelt. Ze zegt ook niet of er indicaties zijn dat dat vandaag niet het geval is. De minister wil wel iets veranderen aan de huidige voorwaarden, maar hoe wil ze dat aanpakken?

9. Repliek van de heer Dirk de Kort

De heer *Dirk de Kort* verontschuldigt zich omdat hij laat aanwezig was op deze vergadering. Toch zou hij graag een antwoord krijgen op zijn vragen, eventueel schriftelijk.

10. Bijkomend antwoord van de minister

Minister *Liesbeth Homans* is bereid om een schriftelijk antwoord te bezorgen aan de heer de Kort en mevrouw Coppé voor het deel van de vergadering dat ze niet konden bijwonen en waarin de minister reeds een deel van de antwoorden formuleerde.

De minister deelt mee dat de heer Vandenbroucke haar visie over de sociale leningen niet hoeft te delen. Op het einde van de vorige regeerperiode werd er eenmalig een extra bedrag toegekend. Binnen de huidige budgettaire context wil ze ervoor zorgen dat de middelen terechtkomen bij de mensen die er het meest aanspraak kunnen op maken, namelijk de mensen die echt niet bij de banken terecht kunnen.

Het verlaagde btw-tarief van 6 procent voor de bouw van sociale koopwoningen door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen blijft bestaan.

De minister is bereid om met Europa een gesprek aan te gaan over het Grond- en Pandendecreet en over de sociale lasten. De auditeur heeft echter nog meer opmerkingen gemaakt die een oplossing niet vergemakkelijken.

De heer Vandenbroucke stelt vast dat de SHM's wel gesanctioneerd kunnen worden voor het niet realiseren van het BSO, en de gemeenten niet. De minister merkt op dat de gemeenten en de steden wel deel uitmaken van de SHM's. Als een SHM zijn erkenning verliest, dan is dat ook nadelig voor de betrokken gemeenten.

Het is niet de bedoeling om de doelgroep voor huursubsidies en huurpremies in te perken. Het systeem moet wel worden geharmoniseerd. Eventueel zou men dat kunnen herbekijken in functie van een ondersteuning van de private huurmarkt. De beleidsnota is geldig voor een hele regeerperiode. Na drie maanden heeft de minister nog niet voor alles een concrete oplossing.

Diezelfde opmerking geldt ook voor het doorvoeren van de tijdelijke huurcontracten. Nu bedraagt de inkomensgrens 35.000 euro voor twee personen, aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste. Ondanks de verhoging van de inkomensgrenzen in de vorige regeerperiode, zit nog altijd 8,5 procent van de sociale huurders boven die inkomensgrens. De minister viseert niet de mensen die net boven die grens zitten, maar het is duidelijk dat een sociale maatregel niet toegankelijk is voor hoge inkomens.

Op de vraag over de concrete inkomensgrenzen zal de minister te gepasten tijde antwoorden. Die beslissing vergt nog enig onderzoek. De heer Vandenbroucke is het allicht niet eens met haar voornemen om af te stappen van de levenslange huurcontracten. Hij zal het er allicht wel mee eens zijn dat het niet de bedoeling kan zijn om een werkloosheidsval te creëren.

De heer Vandenbroucke informeerde naar de plannen met het agentschap Inspectie RWO. De afdeling Toezicht zal bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen ondergebracht worden. Over de wooninspectie moet de minister nog overleg plegen met de ministers Bourgeois en Schauvliege. Behalve de wooninspectie maken namelijk ook de Inspectie Onroerend Erfgoed en de Inspectie Ruimtelijke Ordening deel uit van de Inspectie RWO.

Mevrouw Coppé stelde vast dat het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 de verplichting oplegt om op redelijk korte termijn de statuten van de SHM's aan te passen. Ze merkte op dat de raden van bestuur bij de fusies opnieuw moeten worden aangepast. De minister is bereid om dat opnieuw te bekijken als dat ook betekent dat de fusies snel worden doorgevoerd. Het debat over de fusies zal echter niet onmiddellijk afgerond zijn.

Mevrouw Coppé merkte op dat de gewestelijke sociale correctie onvoldoende is voor de actieve maatschappijen. De minister gaat akkoord met die suggestie. De gewestelijke sociale correctie zal onderzocht worden in het kader van het algemene financieringsmechanisme.

De minister beseft net als mevrouw Christiaens dat een betere bescherming van de private verhuurder nodig is. Het onderzoek over de private huurmarkt is ondertussen afgerond. Voor de concrete vraag over de huurcodex is het nog te vroeg.

De evaluatie van het Grond- en Pandendecreet is gebeurd in samenwerking met minister Schauvliege omdat het decreet heel wat aspecten van ruimtelijke ordening bevat. Mevrouw Taeldeman heeft dus gelijk waar ze zegt dat het Grond- en Pandendecreet meer is dan het BSO. Toch vindt de minister het nuttig om de voortgangstoets in het kader van het BSO apart te bekijken van de globale evaluatie van het Grond- en Pandendecreet. De commissie regelt haar werkzaamheden natuurlijk zelf.

Over het renovatiepact zijn er al gesprekken geweest met het kabinet van minister Turtelboom die als minister van Energie inderdaad een aantal tools in handen heeft die kunnen helpen bij de benadering van de problematiek van de energetische renovatie.

De minister waardeert de suggestie van mevrouw Taeldeman rond het Klimaatfonds en de REG-premies. Ze zal dat graag bespreken met de verantwoordelijken van de VMSW.

Er kunnen nog gedurende drie jaar subsidies worden toegekend voor de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Wonen. Sommige samenwerkingsverbanden lopen nu af. De minister is bereid om op korte termijn te bekijken of een verdere subsidiëring mogelijk is. Misschien moet de bestaande subsidie over een iets langere termijn worden gespreid.

De suggesties van mevrouw Partyka over het overleg met minister Turtelboom sluiten aan bij die van mevrouw Taeldeman. De minister kan akkoord gaan met de opmerking dat de CBO-procedure moet worden geëvalueerd. De SHM's kunnen uiteraard een rol blijven spelen als bouwheer. Mevrouw Partyka vindt het vreemd dat het BSO voor de sociale koop wordt behouden, terwijl de drie subsidies geschrapt worden. Als er daarover eensgezindheid bestaat binnen de meerderheid, dan is ze bereid om het BSO-sociale koop te schrappen via een amendement op het programmadecreet.

Het is inderdaad nuttig te weten waarom mensen vertrekken uit een sociale woning en wat hun nieuwe woning wordt. Daarover loopt momenteel een studie. De resultaten van die studie zullen te gepasten tijde worden voorgelegd aan deze commissie.

Het opleggen van een resultaatsverbintenis in verband met de kennis van de Nederlandse taal is opgenomen in het regeerakkoord. De minister koppelt die resultaatsverbintenis niet aan de toegang tot of het behoud van een sociale woning. Dat zou in strijd zijn met artikel 23 van de Grondwet dat het recht op huisvesting vastlegt. Het boetesysteem is al sinds 2008 ingeschreven in de Wooncode. Het is niet de bedoeling de huurders uit hun woning te zetten als ze de boete niet betalen. Dat kan niet en dat wil de minister ook niet. In het verleden stond de eerste boete dikwijls gelijk met het bedrag van een maand huur. Bij een pertinente weigering kan men werk maken van afbetalingsplannen of kan de boete verhoogd worden.

De onderbezettingsvergoeding bestaat al en wordt nu inderdaad geactiveerd. Veel sociale woningen werden indertijd in gebruik genomen door een groot gezin. Nu de kinderen op eigen benen staan, is het huis te groot geworden. Het is juist dat die mensen graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Daarom moet men zorgen voor gepaste alternatieven in de buurt. De beschikbare ruimte moet optimaal benut worden. Er staan ook veel grote gezinnen op de wachtlijsten.

Over het conformiteitsattest en de plaatsbeschrijving loopt er een onderzoek. Wonen-Vlaanderen zal nooit de taken van de vrederechter overnemen.

De beleidsnota stelt dat de huursubsidie en de huurpremie moeten terechtkomen bij mensen die het echt nodig hebben. De minister vindt het vooral belangrijk om tot één enkel systeem te komen. Daarbij kan men onderzoeken of het systeem moet worden aangepast.

Tot slot van de bespreking wordt door sp.a en N-VA aangekondigd dat ze een motie zullen indienen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerponderichtingen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
btw	belasting over de toegevoegde waarde
BVR	besluit van de Vlaamse Regering
BSO	bindend sociaal objectief
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CBO	constructieve benadering van overheidsopdrachten
CD&V	Christen-Democratisch en Vlaams
EKM	erkende kredietmaatschappij
EPB	energieprestatie en binnenklimaat
EU	Europese Unie
GAS	gemeentelijke administratieve sanctie
N-VA	Nieuw-Vlaamse Alliantie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
REG	rationeel energiegebruik
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
sp.a	Socialistische Partij Anders
SVK	sociaal verhuurkantoor
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
vzw	vereniging zonder winstoogmerk