



Vlaams
Parlement

ingediend op **227** (2014-2015) – Nr. 1
30 januari 2015 (2014-2015)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Valerie Taeldeman

over de voortgangstoets Bindend Sociaal Objectief

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.

INHOUD

1. Toelichting van de voortgangstoets 2014 door de heer Tom Nulens, coördinator team Grond- en Pandenbeleid en Programmatie bij het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid.....4
2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden5
3. Antwoorden van minister Liesbeth Homans en de heer Tom Nulens en bijkomende vragen van de commissieleden7

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen organiseerde op 22 januari 2015 een gedachtewisseling over de voortgangstoets Bindend Sociaal Objectief (BSO). Het betreft onder andere de resultaten zoals opgenomen in het ministerieel besluit houdende goedkeuring van de lijst met de definitieve indeling van gemeenten in categorieën in het kader van de voortgangstoets van 2014.

Artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode stelt immers dat om de twee jaar een voortgangstoets moet worden uitgevoerd over de implementatie van het BSO. Deze voortgangstoets is de systematische opvolging van de geplande uitbreiding door de Vlaamse overheid van het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, waarbij de Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties.

1. Toelichting van de voortgangstoets 2014 door de heer Tom Nulens, coördinator team Grond- en Pandenbeleid en Programmatie bij het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid

De heer *Tom Nulens* deelt mee dat op grond van artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode de eerste voortgangstoets plaatsvond in 2012 en de volgende in 2014. In het Monitoringbesluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 wordt de jaarlijkse meting van het sociale woonaanbod geregeld, evenals de procedure van de tweejaarlijkse toetsen en het bereiken van het objectief.

De Voortgangstoets 2012 begint met een meting van zowel het gerealiseerde als het vergunde woonaanbod sinds de nulmeting. Op basis daarvan werden de gemeenten voorlopig in categorieën verdeeld. De gemeenten in categorie 1 volgen het door de Vlaamse Regering vooropgestelde groeiritme en leveren dus voldoende inspanningen om hun BSO te bereiken. Gemeenten in categorie 2 volgen het groeiritme niet.

Daarna werd aan de gemeenten in categorie 2 een motiveringsnota gevraagd, waarin ze hun inspanningen aantonen in het licht van het BSO. Najaar 2012 werden ze op grond van de beoordeling daarvan verder opgedeeld in categorieën 2a en 2b, maar de vorige minister van Wonen gaf na de gemeenteraadsverkiezing van 2012 aan de nieuwe gemeentebesturen uit categorie 2b de kans om een nieuw plan van aanpak voor te stellen.

Deze herkansing leidde in 2012 tot een definitieve indeling met de volgende resultaten: 141 gemeenten in categorie 1 zaten op schema, 38 gemeenten in 2a toonden aan dat ze voldoende inspanningen leveren en van de 129 gemeenten in 2b werd het plan van aanpak beoordeeld: 99 positief en 30 negatief. Van die laatste sloten 26 gemeenten daarop een overeenkomst met een sociale woonorganisatie of een lokaal bestuur om hun objectieven te behalen. Vier deden dat niet en kregen daarom de kwalificatie 'kennelijk onvoldoende': Keerbergen, Ranst, Tremelo en Wezembeek-Oppem.

De heer Nulens wijst er aanvullend op dat zowel de 99 als de 26 gemeenten uit categorie 2b een vrijstelling kregen voor de Voortgangstoets 2014, omdat zij reeds een plan van aanpak hebben ingediend.

Na de eerste Voortgangstoets 2012 werd de te volgen procedure geëvalueerd en vereenvoudigd. De Voortgangstoets 2014 begint opnieuw met een meting van het aanbod, gevolgd door een indeling in categorieën 1 en 2, een plan van aanpak en een definitieve indeling. Ook in deze meting wordt een onderscheid gemaakt tussen gerealiseerde en geplande woningen. Voor elke gemeente werd het verschil met de nulmeting berekend en vergeleken met het groeiritme (het effectieve realisatie-ritme in de vijf jaar) maar niet met het groeipad zoals

vastgelegd in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, wat wel het geval zal zijn in de Voortgangstoets 2016.

In de voorlopige resultaten van de Voortgangstoets 2014 werden begin juli voorlopig 209 gemeenten ingedeeld in categorie 1 en 99 in categorie 2, waarvan 83 gemeenten de genoemde vrijstelling kregen. De overige 16 gemeenten kregen drie maanden om een plan van aanpak uit te werken, waarin ze konden aantonen dat het BSO kan gerealiseerd worden op gronden van sociale woonactoren, dat ze het instrumentarium regelmatig aanwenden en dat ze het minimale prestatieniveau bereiken dat vereist wordt voor een aantal velden, waaronder een gemeentelijk actieplan in uitvoering, regelmatig lokaal woonoverleg en een effectief leegstandsbeleid.

In de definitieve indeling bestaat categorie 2a uit de 83 vrijgestelde gemeenten, samen met 9 positief beoordeelde gemeenten van de 16 gemeenten die een plan van aanpak moesten opmaken. De overblijvende 7 gemeenten uit de groep van 16 dienden geen plan van aanpak in, of een plan dat als onvoldoende werd beoordeeld. Naast de 4 gemeenten van 2012 (Keerbergen, Ranst, Tremelo en Wezembeek-Oppem) gaat het om Koekelare, Overijse en Willebroek.

Op grond van het Monitoringbesluit is er door Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) in 2015 een overleg gepland met de gemeenten uit de groep 2b, met het oog op het afsluiten van een overeenkomst met een sociale woonactor voor 2015-2017. Daarnaast wordt in 2015 ook de uitvoering van de 26 lopende begeleidingsovereenkomsten gecontroleerd, op grond waarvan de administratie eventueel tot bijkomend overleg beslist.

De heer Nulens wijst er tot slot op dat het Grondwettelijk Hof in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid heeft vernietigd. Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Hierdoor werden onder andere de aspecten gemeentelijk reglement sociaal wonen, sociale lasten, normen sociaal woonaanbod en ruimtelijke uitvoeringsplannen vernietigd.

2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

Volgens mevrouw *Valerie Taeldeman* heeft het decreet van 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met zijn nulmeting en zijn vooropgestelde groeipad dat inmiddels werd bijgesteld tot 2025, een enorme dynamiek op gang gebracht in veel steden en gemeenten, alhoewel verschillende gemeenten daar al eerder mee bezig waren. De voortgangstoets is een zeer goed instrument. De meest recente toets leerde dat in 2014 nog altijd zeven gemeenten in de categorie van slechte leerlingen zitten, waarvan vier ook al in 2012. Komt er opnieuw overleg met hen met het oog op een plan van aanpak? Worden sancties overwogen? Goed nieuws is anderzijds dat categorie 2b wel aanzienlijk geslonken is.

Werd al een herberekening uitgevoerd met het gewijzigde groeipad tot 2025 als nieuwe tijdshorizon? Krijgen de gemeenten meer speling of is het net omgekeerd?

Anderzijds blijft het jaar 2020 de planhorizon voor koopwoningen, waarvoor de beleidsnota Wonen een nieuw concept aankondigt, behalve voor projecten die voor het aantreden van de nieuwe regering al een lokaal fiat hadden gekregen. Het blijft afwachten hoe het nieuwe stelsel er zal uitzien. Gemeenten vragen zich dan ook af hoe ze met de koopobjectieven moeten omgaan als de subsidiëring zou wegvallen. Ze zijn ook bang voor sancties en schadeclaims.

De heer *Björn Anseeuw* merkt op dat tussen de twee voortgangstoetsen meer sociale koop- dan huurwoningen werden gerealiseerd, namelijk 1368 tegenover 908. In vergelijking met andere provincies, die tot meer dan 80 percent van het deelobjectief sociale huurwoningen halen, hinkt Vlaams-Brabant bovendien opvallend achterop. Als mogelijke verklaringen noemt hij de beperkte grondvoorraden van de huisvestingsmaatschappijen en de hoge grondprijzen. Zijn er al gemeenten die een wetenschappelijk onderbouwd dossier indienen om (gedeeltelijk) vrijgesteld te worden? Worden vrijgestelde woningen herverdeeld onder andere gemeenten die eventueel woningen bovenop het BSO willen realiseren? Hoe wil het beleid anticiperen op de mogelijkheid dat gemeenten zonder bindend sociaal objectief, sociale huurwoningen realiseren met financiering door het gewest, waardoor deze middelen niet langer beschikbaar zijn voor andere gemeenten die hun objectief nog niet haalden?

De heer *Joris Vandenbroucke* sluit zich aan bij de vraag over sancties voor onwillige gemeenten. Zelf suggereert hij om de toekenning van subsidies voor lokaal woonbeleid afhankelijk te maken van de bereidheid om het BSO te bereiken. Het gaat bij de onwillige gemeenten immers vaak om kleine, rijke en residentiële gemeenten, waar weinig vraag is naar een sociaal woonbeleid. In dat verband herhaalt hij dat de beleidsnota Wonen meer verantwoordelijkheid legt bij de woningmaatschappijen, die hun erkenning kunnen verliezen, dan bij gemeenten die niet willen meewerken.

Zijn er reeds signalen dat het verwachte wegvallen van subsidiëring voor sociale koopwoningen reeds effect heeft op de lokale dynamiek op dat vlak?

Oost-Vlaanderen loopt achter wat het aanbod van sociale verhuurkantoren (SVK) betreft: een derde van de inwoners woont in een gemeente zonder SVK. Deze provincie telt het laagste aantal gemeenten dat participeert aan intergemeentelijke samenwerking op dit vlak. Had de minister al contacten met provincie of gemeenten? Wat zijn haar plannen?

Mevrouw *Griet Coppé* looft de goede opvolging door de administratie die het lokale woonoverleg stimuleert. Zij is dan ook verbaasd dat een landelijke gemeente als Koekelare tot de slechte leerlingen behoort en zou graag de oorzaak vernemen. Ook zij vindt dat bij duidelijke onwil sancties mogelijk moeten zijn en kijkt uit naar de conceptnota over de koopwoningen, gezien de onrust op het terrein over de realiseerbaarheid van het BSO na het verdwijnen van de subsidies. Niet alle maatschappijen hebben immers reserves daarvoor. Tot besluit spreekt ze haar tevredenheid uit over de invulling van het sociale woonbeleid over heel Vlaanderen dankzij het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Mevrouw *Katrien Partyka* wil dat bij de eventuele bestraffing van de zeven gemeenten die het BSO niet halen, het onderscheid wordt gemaakt tussen intentie en omstandigheden. Ook zij wil niet dat huisvestingsmaatschappijen verantwoordelijk worden gesteld of gestraft voor de vijandelijke omgeving waarin ze moeten werken. De vraag is verder of de 26 overeenkomsten tot effectieve resultaten zullen leiden, dan wel een schijnmanoeuvre vormen. Zij sluit zich aan bij de suggestie van de heer de Kort om gemeenten te belonen die in weerwil van een beperkt budget of inwonersaantal, toch de resultaten boeken.

De heer *Lorin Parys* verwijst naar de problematiek van Vlaams-Brabant en informeert of er reeds gemeenten zijn die met een degelijk onderbouwd dossier een verzoek tot vrijstelling hebben ingediend. Worden de vrijgestelde BSO-woningen dan, bijvoorbeeld via een woonbeleidsconvenant, herverdeeld onder andere gemeenten?

3. Antwoorden van minister Liesbeth Homans en de heer Tom Nulens en bijkomende vragen van de commissieleden

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat ze de zeven gemeenten uit categorie 2b zal uitnodigen voor overleg, om de exacte oorzaak te achterhalen waarom het BSO niet werd gerealiseerd. Zij erkent dat het niet altijd onwil is, maar hoorde de burgemeesters van Keerbergen en Ranst wel zeggen dat zij hun gemeente niet geschikt vinden voor sociale woningen. Wat de bestraffing betreft, wijst ze erop dat ze de vier gemeenten die ook al in 2012 in categorie 2b zaten, geen subsidies voor lokaal woonbeleid kan afnemen omdat ze er geen krijgen. Een sanctionering via het Gemeentefonds is dan weer niet aangewezen. De minister wil de gemeenten er wel op wijzen dat ze aandeelhouder zijn van de huisvestingsmaatschappijen. Intrekking van de erkenning van een huisvestingsmaatschappij is pas een laatste stap, waarbij dan een andere maatschappij de toestemming kan krijgen om buiten haar werkingsgebied te opereren. De minister onderstreept dat sociale huisvesting een gedeelde verantwoordelijkheid is van alle gemeenten, zonder uitzondering.

De minister legt weldra een nota voor aan de Vlaamse Regering, waarin het probleem van de toekomst van de sociale koop wordt aangekaart. Zij erkent de contradictie tussen het wegvallen van de subsidies voor sociale koopwoningen en het behoud van het BSO. Het BSO loslaten is slechts een van de mogelijkheden.

De minister belooft om onder meer de achterstand van Oost-Vlaanderen inzake SVK's aan te pakken, maar had tot nu toe al haar tijd nodig om zeven beleidsnota's te schrijven en in de commissies te verdedigen. Zij erkent echter dat dit een prioriteit is.

De suggestie om gemeenten te belonen die inspanningen leveren, is waardevol. Zij zouden bijvoorbeeld voorrang kunnen krijgen bij renovatiedossiers.

De heer *Tom Nulens* kan zich voorstellen dat bij de evaluatie van het Monitoringbesluit de tabel met het groeipad wordt aangepast in het licht van 2025. De administratie begint weldra aan deze evaluatie.

De Vlaamse Regering kan beslissen om gemeenten geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van de specifieke inhaalbeweging, voor wie minder dan 3 percent sociale woningen had bij de nulmeting. Tijdens de vorige legislatuur dienden Kapellen en Brasschaat daartoe een aanvraagdossier in. De dossiers konden echter nog niet worden behandeld omdat de Vlaamse Regering nog geen wegingsfactoren heeft vastgelegd in een uitvoeringsbesluit. Voor de reguliere inspanning, voor wie minder dan negen percent haalde bij de nulmeting, is geen vrijstelling mogelijk, maar wel een uitstel van maximum vijf jaar. Er werden nog geen aanvragen ingediend.

De objectieven voor sociale koopwoningen werden door de provincies verdeeld over de gemeenten. Het Monitoringbesluit maakt herschikking mogelijk als twee of meer gemeenten daar samen om vragen, maar de provincie is niet verplicht om daarop in te gaan.

Om te achterhalen waar juist de problemen liggen, zal worden overlegd met de zeven gemeenten uit de categorie 2b. Als ze inspanningen willen leveren, kan ondersteuning worden aangeboden bij het zoeken naar oplossingen.

Mevrouw *Valerie Taeldeman* meent dat eerst een duidelijk voorstel moet worden geformuleerd over het toekomstige beleid voor sociale koopwoningen. Pas daarna volgt de vraag over hoe om te gaan met de eventueel aangepaste objectieven.

De heer *Björn Anseeuw* herhaalt zijn vragen over de herverdeling van vrijgestelde woningen en over de financiering van woningen in gemeenten zonder bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen

De heer *Joris Vandenbroucke* hoopt dat de minister indruk maakt op de gemeenten die ze op het matje roept, maar is ook benieuwd naar de hardere middelen die ze zal bedenken, als een en ander niets oplevert. Hij is ook benieuwd naar de overeenstemming binnen de meerderheid over de interpretatie van wat in het regeerakkoord staat over sociale koop, en naar de resultaten in Oost-Vlaanderen.

De heer *Dirk de Kort* is blij dat werk wordt gemaakt van een besluit dat voorwaardelijke vrijstelling mogelijk maakt. Hij noemt het geval van Brasschaat, waar heel wat welzijnsinstellingen huisvesting verschaffen aan doelgroepen. Het is jammer dat dit niet in het sociale huisvestingsbeleid wordt opgenomen.

Minister *Liesbeth Homans* herhaalt dat ze spoedig een nota over de toekomst van sociale koopwoningen zal voorgeleggen aan de Vlaamse Regering. Zij verzekert dat iedereen die betrokken moet worden in de voorbereiding, dat ook effectief wordt.

Tegenover de heer Vandenbroucke herhaalt ze haar eerdere suggestie om blijvende onwil aan te pakken, maar sanctionering vormt niet de enige mogelijkheid.

De heer *Joris Vandenbroucke* weet dat er nog andere terreinen zijn waarop dit probleem zich voordoet. Hij suggereert dat de Vlaamse Regering ze eens inventariseert en een instrument zoekt om onwillige gemeenten aan te zetten tot medewerking aan essentiële beleidsdoelstellingen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Valerie TAELEMAN,
verslaggever